



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2010

Rikors Numru. 41/2005/1

Brian Pulis (ID 293674M) u David Pulis (ID 515278M)

vs

M. Demajo (Holdings) Limited

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur :

Illi huma proprjetarji tal-fond min-numru ufficjali ta' mija tlieta u erbghin (143) li jinsab f'Old Bakery Street, Valletta, liema proprjeta' hija taghhom b'wirt u tinsab mikrija lis-socjeta' intimata M. Demajo (Holdings) Limited versu l-kera ta' tlett mija u sitta u tletin Lira Maltin u zewg centezmi (Lm336.02) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra kollha miftiehma fl-iskrittura ta' lokazzjoni ta' l-14 ta' Gunju 1983.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi ai termini tal-artikolu 9(a) tal Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, s-sidien rikorrenti ghandhom dritt illi jitolbu l-permess lil dan il-Bord li jigu awtorizzati jirriprendu lura l-pussess tal-fond hawn fuq imsemmi, u dan partikolarment peress illi s-socjeta intimata:

- a) ghamlet fil-fond lilha mikri hafna hsarat
 - b) ma ezegwitx il-kundizzjonijiet tal-kirja, b'dan illi (i) ma haditx hsieb il-manutenzjoni tieghu u (ii) halliet il-fond mikri jiddeterjora b'nuqqas ta' uzu, hmieg u ambjent fil-fond illi jindika bl-aktar mod car illi l-fond mikri ma baqax jintuza,
- Kollox kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghbu:

1. Jawtorizzahom jirriprendu lura l-pussess tal-fond hawn fuq imsemmi, ossia dak bin-numru ufficjali ta' mija tlieta u erbghin (143) li jinsab f'Old Bakery Street, Valletta.
2. Jipprefiggi lis-socjeta' intimata zmien qasir u perentorju sabiex tizgombra mill-istess fond hawn fuq imsemmi.

Bl-ispejjes kollha kontra s-socjeta' intimata.

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata M. Demajo (Holdings) Limited :

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-fond mija tlieta u erbghin (143) Old Bakery, Street, Valletta, qieghed jintuza ghal skopijiet kummercjali tas-socjeta' esponenti u dan skond il-kuntratt ta' kera tal-erbatax (14) ta' Gunju, elf disa' mija u tlieta u tmenin (1983).

Illi sa recentement dan il-fond kien qieghed jintuza bhala agenzija tal-ivjaggar li tiffirma parti mis-socjeta' M. Demajo (Holdings) Limited.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi prezentement is-socjeta' M. Demajo (Holdings) Limited qeghda fil-proces li twettaq il-pjan taghha sabiex tuza dan il-fond ghall-skopijiet kummercjali differenti tal-istess socjeta esponenti, u dan kif awtorizzat fl-istess kuntratt.

Illi dawn il-proceduri huma frivoli u vessatorji u dan peress illi l-imsemmija proceduri nfethu wara li s-socjeta esponenti rrifjutat it-talba tal-intimati sabiex il-kera tizdied sostanzjalment u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt ta' kera fuq imsemmi.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi mill-provi kollha migjuba a konjizzjoni ta' dan il-Bord jirrizulta inkontestat illi il-fond mertu tal-kawza inkera minn omm ir-rikorrenti lis-socjeta' intimata bis-sahha ta' skrittura ta' lokazzjoni bid-data tal-14 ta' Gunju 1983. Skond l-klawsola enumerata 2 f'dan il-kuntratt: "Il-fond qieghed jigi moghti in lokazzjoni ghall-skopijiet kummercjali in generali". Ir-rikorrenti qed jilmentaw mill-abbandun tal-post stante li m'hu qed isir ebda uzu minnu mis-socjeta' intimata. L-istess socjeta' qed tistrieħ fuq il-portata ta' din il-klawsola numru 2 u tghid li l-fond mhux mikri ghal xi skop uniku u partikolari tant li sa ffit ilu dan kien gestit bhala agenzija tal-ivjaggar u kienet bdiet il-process sabiex tikkonvertih f'hanut tal-inbejjes. L-ewwel osservazzjoni ta' dan il-Bord hija proprju dwar in-natura generali li ghalih hu mikri dan il-fond. Mis-sentenza tal-**Qorti tal-Appell tat-28 ta' April, 2004 (App Civ 88/1999) fl-ismijiet Wallace u Doris mizzewgin Micallef vs Carmelo mgharuf Lino u Grace mizzewgin Degiorgio**, jirrizulta illi l-fond hemm kontestat kien inkera bhala "garage u store izda l-inkwilin jista' juzah ghal skopijiet ohra", element dan li jaghti certa diskrezzjoni lill-inkwilin kwantu l-uzu tal-fond. F'dak il-kaz is-sidien kienu *inter alia* talbu r-ripresa bazata fuq in-

nuqqas ta' uzu tal-fond. L-intimati kienu rribattew illi la darba l-fond kien mikri ghal "skopijiet ohra", huma kienu qed jutilizawh bhala mahzen u ma kienux obbligati jifthu l-fond fuq medda regolari. Dwar dan, l-Qorti tal-Appell irriteniet:

"....mill kliem generici uzat fl-iskrittura, jidher car li l-kerrej kien liberu li juza l-fond ghall-ezigenzi kummercjali tieghu minn zmien ghal zmien. S'intenti, kie sottintiz li hu ma setghax jiznatura d-destinazzjoni tal-fond bhala wiehed kummercjali u jhallih vojt jew inattiv"

Stabbilit ghalhekk, skond il-gurisprudenza, li s-socjeta' intimata ma tistax thalli il-fond vojt jew inattiv minkejja l-intiza generika tieghu, jissokta l-Bord bl-ezami tal-provi f'dan ir-rigward. Ir-rikorrenti xehdu li kien inizjalment konvertit f'agenzija tal-ivjaggar u mill-1997 bdew jinnotaw certu telqa' li taghti x'tifhem li l-fond ma kienx qed jintuza. "Il-hitan kienu jidhru kollha mtebbghin bl-umditu' u l-post kien jidher li rament qed jinfetah". (fol 8). Ir-rikorrenti esebew ukoll ritratti in sostenn tal-allegazzjoni taghhom (Dok R1 sa R5) fol 21. Rapprezentant tal-Korporazzjoni Maltacom xehed illi fil-fond kien hemm stallati erba linji tat-telefon izda dawn tnehew fit-13 ta' Lulju 2004. Linja minnhom kienet fuq Demajo Holdings u tlett linji kienu registrati fuq Resort Travel Bureau Limited. Rapprezentant tal-Water Services Corporation xehdet illi l-meter tal-ilma kien wieqaf u li sa Novembru 2003, l-arlogg tad-dawl kien jinqara' b'mod regolari izda minn dakinhar l-"meter reader" qed isib l-fond maghluq u ghalhekk il-kontijiet qed johorgu fuq bazi ta' stima;

Illi s-socjeta' intimata rribattiet dawn l-allegazzjonijiet billi ressqet bhala xhud lid-direttur finanzjarju taghha li certament huwa doveruz li dan il-Bord jirrimarka li kien evaziv hafna fir-risposti tieghu. Dan ix-xhud qal li s-socjeta' intimata kienet topera agenzija tal-ivjaggar mill-fond in kwistjoni izda dan l-operat kien trasferit ghall-fond iehor tal-kumpanija kantuniera 'l boghod minn dak in dizamina. Il-fond tar-rikorrenti illum jintuza: "ghandna t-tabelli tal-agenzija taghna tal-ivjaggar, inzommu r-records ta' dik il-kumpanija stess" (fol 55). Huwa offra ukoll raguni

ghaliex ma hemmx linji tat-telefon u dan ghalix il-linji kollha qieghed fl-ufficcju centrali li jinsab faccata tal-fond in kwistjoni u dawn huma kollegati b'sistema interna. Dwar l-uzu proprju tal-fond, ix-xhud qal li hu ghandu persuna wahda li tiehu hsieb iz-zewg kumpaniji tal-ivjaggar gestiti fil-qrib u li l-access tal-fond *de quo* huwa ta' madwar darbtejn fil-gimgha fejn "jidhlu, jiehdu xi files, jergaw johorgu, jghalqugh" (fol 65);

Illi l-periti membri tal-Bord accedew fil-fond fl-10 t'Awissu 2006 u sabuh maghluq u infetah wara li r-rikorrenti accedew l-ufficcju centrali tas-socjeta' intimata. L-istess periti membri, fir-relazzjoni taghhom a fol 47 u 48 ikkonstataw li l-fond huwa "adebit bhala ufficju, u kien mizмум fi stat tajjeb u nadif hafna nternament waqt l-access". Din il-kostatazzjoni izda ma tikkwalifikax dak li hu ammess mis-socjeta' intimata' u cioe' li dan l-"ufficcju" mhux uzat. Fil-parti retrospettiva tal-fond irrizulta li l-parti li taghti ghall-kantina kienet imblokkata u segregata permezz ta' partition ta' l-injam fejn kien hemm files li dehru li kellhom zmien konsiderevoli. Ir-rapprezentant tas-socjeta' intimata qal li dan il-partition seta jitnehha facilment izda dan mhux biss ma jirriuzltax talli anqas biss ikkonstataw quddiem il-periti membri. Rizultanti ukoll mill-verbal tal-access huwa l-fatt li l-fond huwa munit b'extractor fan ta' cirka 20cm. diametru illi attwalment kien qieghed jiffunzjona waqt l-access". Ghal darb'ohra, l-Bord jinnota inprecizjoni f'dan l-access ghalix il-partijiet qablu illi waqt l-access kienu l-periti membri li talbu lix-xhud jixghel l-"extractor fan" biex jara jekk jahdimx. Dan huwa ukoll konfortat minn dak li hemm ravvizat fl-access fejn Brian Pulis jirrimarka li kien hemm riha ta' gheluq. Dak li qal ix-xhud tas-socjeta' intimata li l-fond huwa munit b'telefon b'konnessjoni mill-ufficcju centrali mhux minnu ghalix il-periti membri stess jghidu li ma kienx hemm servizz ta' telefon.

Illi jidher li l-access ittiehed bhala okkazzjoni mis-socjeta' intimata sabiex l-fond ikun irrangat b'mod li jiskredita lir-rikorrenti u dan meta komparat mar-ritratti esebiti gia riskontrati. Mhux bizzejjed li l-periti membri jghidu li l-fond huwa adebit bhala ufficju izda jehtieg li jkun

konklussivament stabbilit jekk fattwalment hemmx attivita' o meno. Fil-kawza Josephine Attard et vs Wembley Stores Co Ltd Rik 66/03 deciza illum minn dan il-Bord, l-istess periti membri kienu kkonkludew *inter alia*: “illi jidhrilna li l-oggetti li ntghamlu fuq xkaffar fl-ambjent principali fil-pjan terren kienu pjuttost messa in scena qabel ma sar l-access sabiex fil-prattika jisvijjaw lill-membri teknici tal-Bord”. Fil-kaz in dizamina, l-periti membri ma ghamlu l-ebda konkluzzjoni u din certament kienet tghin lill-Bord biex jasal ghall-konkluzzjoni tieghu minkejja li jista' ukoll jasal ghall-konkluzzjonijiet tieghu mill-kuntrast bejn ix-xhieda u dak li kien prezentat waqt l-access;

Illi minn dan kollu jirrizulta li l-fond mhux qed jintuza mis-socjeta' intimata u dan qieghed jiznatura l-fond, kif tajjeb irrileva l-avukat difensur tar-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tieghu. Is-socjeta' intimata setghet facilment tressaq lil min jahdem fl-agenzija biex jikkonferma dak li qal ix-xhud Demajo li ma jkunx hu fil-fond. Il-pjanijiet li jibdel l-uzu tal-fond baqghu proprju hsibijiet ghaliex ma ngiebet ebda prova ta' minuta tal-Bord tal-Kumpanija, pjanta ta' perit jew applikazzjoni mal-awtoritajiet. Dan minkejja li s-socjeta' intimata kellha kull diskrezzjoni biex tuza l-fond b'mod generali. Ix-xhud tas-socjeta' intimata jistrieħ fuq l-allegazzjoni li huwa qatt ma ghamel xejn biex ma jghamilx spejjez f'kaz li l-kawza tinqata' kontra tieghu izda din hija inaccettabli ghaliex in-*non uzo* kellu bidu ferm qabel ma infethet din il-kawza;

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha s-socjeta' intimata tghid li r-rikorrenti kienu akkwexxew ghan-*non uzo* tal-fond bl-accettazzjoni tal-kera. Dan il-punt illum huwa sorvolat bl-insenjament tal-Qrati taghha li ukoll jinsab ribadit fis-sentenza citata *supra* fuq liema skorta dan il-Bord jista' ukoll jikkonkludi li “ix-xjenza u l-pacenzja tal-lokatur ma fissirx ratifika jew adezzjoni”.

Illi ghalhekk tirrizulta pruvata it-tieni premessa tar-rikorrenti izda l-ewwel premessa dwar hafna hserat, ma tirrizultax u ghal dawn il-mottivi, l-Bord jilqa' t-talba u

Kopja Informali ta' Sentenza

jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond 143, Old Bakery Street, Valletta, fi zmien tletin (30) jum mil-lum u jordna lis-socjeta' intimata tizgombra u thalli l-fond liberu ghar-ripresa tieghu mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----