

Kopja Informali ta' Sentenza



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

**MAGISTRAT DR.  
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2010

Rikors Numru. 27/2003/1

**Carmelo Stivala**

**vs**

**Mediterranean Technical Services Limited**

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti jikri lill-intimata l-fond maghruf bhala MTS small garage Valley Road Birkirkara bil-kera ta' Lm330 (eskluz VAT) kull erba' xhur iskadenza li jmiss jaghlaq fid-9 ta' Marzu 2003;

Illi l-imsemmija intimata, uza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond gie lilu moghti b'kiri. Il-fond inkera bhala garage b'kiri u qed jintuza bhala office/workshop.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett kollu jitolbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom sabiex jirriprendu l-pussess battal tal-imsemmi fond MTS small garage Valley Road Birikirkara fi tmiem l-lokazzjoni korrenti, u ghaldaqstant jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-imsemmi fond;

Ra r-risposta tas-socjeta intimata li tghid:

Illi assolutament mhuwix minnu li s-socjeta' intimata biddlet id-destinazzjoni tal-fond maghruf bhala 'MTS Small Garage' Valley Road, Birkirkara mikri lilha mir-rikorrenti bil-kera ta' tlett mija u tletin Lira Maltin (Lm274) kull sena;

Illi kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-ftehim bejn il-kontendenti minn dejjem kien il-fond kellu jintuza bhala garaxx ghall-skopijiet u l-ezigenzi tas-socjeta' intimata u l-uzu ta' dan il-fond qatt ma mbidel mill-bidu tal-kirja;

Illi l-fond dejjem gie uzat ghall-istess skop b'mod kostanti u mhux interott sa mill-bidunett tal-kirja fis-snin sebghin, liema skop huwa ben maghruf mir-rikorrenti li ta spiss kellu l-opportunita' fil-passat li jispezzjona l-fond u li dejjem accetta l-kera tul dawn l-ahhar sebgha u ghoxrin (27) sena skond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-pussess battal tal-imsemmi fond u sabiex jigi ordnat l-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-istess ghandhom jigi michuda bl-ispejjes kontra tieghu;

Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra

Illi din hija azzjoni tentata min sid il-fond skond dak ravvizat f'dik il parti tal-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 *qua*

uzu ta' fond mill-inkwilin b'mod divers minn dak destinat. Mill-provi akkwiziti, jirrizulta illi s-socjeta' intimat kienet inghatat b'titolu ta' kera, zewg fond maghrufa wiehed "MTS small garage" mertu ta' din il-kawza u "MTS large garage" mertu ta' kawza ohra bin-numru 29/2003 deciza llum minn dan il-Bord. Dan il-fond kien l-ewwel mikri fl-1976 u ghandu mikri lis-socjeta' intimata;

Ir-rikorrenti jghid illi dan il-fond kien inkera bhala garage sabiex fih jinzammu l-vetturi tas-socjeta' intimata izda llum qed jintuza bhala ufficini u store oltre li tniffed mal-fondi l-ohra tieghu ukoll mikrija lis-socjeta' intimata. Dwar dan l-ahhar punt, ma jidhirx li hemm htiega li jkunu approfonditi xi konsiderazzjoni minn dan il-Bord stante li t-talba ghar-ripreza ma tinkorporax premessa u talba bazata fuq hekk. Din id-decizjoni ghalhekk hija dwar l-allegat uzu tal-fond b'mod diversi minn dak predestinat.

Direttur tas-socjeta' intimata spjega n-natura tax-xoghol taghha konsistenti f'tiswija ta' magni, airconditioners, pompi, pajpijiet tal-ilma u elettriku fl-industrija u naturalment is-socjeta' intimata ghandha l-vetturi taghha biex tkun tista' taccedi fejn rikjesti s-servizzi taghha. Dawn il-fondi huma mqassma b'*partitions* li jistghu jkunu rimossi. Wiehed mill-impjegati hu adett biex iqassam ix-xoghol ta' tletin ruh impjegati fuq it-tiswijet *on site* tal-magni u servizzi kif fuq spejgat u f-fond inkera proprju biex ikun gestit dan ix-xoghol. Faccata tal-fond in kwistjoni, s-socjeta' intimata ghandha erba flats li tuza bhala ufficini izda huwa fatt komunement risaput illi meta tinzal hafna xita ikun impossibli li wiehed jaqsam dik it-triq u ghalhekk fil-fond in kwistjoni hemm ukoll mejda u b'hekk jistghu ikunu ricevuti n-nies. Dan jafu ukoll r-rikorrenti li jaccedi ta' spiss fil-fondi tieghu stess ma' genb dak in kwistjoni.

Charles Stephen Debono xehed illi meta kien jahdem mal-kumpanija u kien anke direttur taghha l-ufficju tieghu ma kienx fil-fond in kwistjoni minkejja li kien responsabbli minn din id-divizjoni ghaliex fil-garaxxijet ma hemmx ufficini u ghalhekk l-ufficju tieghu kien fil-blokk faccata tat-triq. L-attivita tal-kumpanija l-aktar hija bazata fuq xoghol ghand il-klijenti u filghaxija l-vetturi taghha konsistenti l-

aktar f'vannijiet, jitqieghdu fil-fondi mikrija wara li l-haddiema jirritornaw, jikkonsenjaw il-karti lil min hu inkarigat jilqagghom u jassenjalhom ix-xohgol ghall-ghada. Fl-istess fond isiru xi tiswijiet hfief tal-vetturi tal-kumpanija meta tinqala' htiega sabiex dawn jitqieghdu lura fuq ix-xoghol malajr kemm jista' jkun. Forsi l-ahjar deskrizzjoni tat-tqassim ta' dan il-fond ta dan ix-xhud li qal li parti mill-garage hija fejn jidhlu l-haddiema biex jircievi l-assenjazzjoni tax-xoghol taghhom; parti fejn hemm desk ta' min hu responsabbli ghat-tqassim; parti fejn jinzammu xi spare parts ghal-bzonnijet tal-kumpanija u parti ohra fejn jistghu jidhlu zewg karozzi. Dan il-garage kien sar zghir ghall-attivitajiet tal-kumpanija u ghalhekk kien inkera l-Large Garage. Dan huwa vicin hafna tal-mod kif l-periti membri ddeskrivew dan il-fond fir-relazzjoni taghhom a fol. 21 u 22.

Ezaminati dawn il-provi, il-Qorti jaghmel referenza ghal-kawza fl-ismijiet **Anna Maria Spiteri Debono et vs Paul Borg** (App 20.10.2003) fejn ghalkemm l-allegat uzu divers f'dik il-kawza kien attribwit ghall-uzu ta' registered office ta' kumpanija, l-Qorti irriteniet illi: "Hi in effetti giurisprudenza konkordi illi l-uzu divers li jsir anki minn parti biss minn fond igib tibdil tad-desitnazzjoni tieghu (**Margherita Farrugia vs Carmelo Vella** et App, 26 'ta Meju 1961; **Doris Calleja et vs Eucharistico Zammit**, Appell, 2 ta' Novembu 1970) ammenoke non si tratta minn kambjament parzjali komplimentari tad-destinazzjoni miftehma u kwazi konsegwenzjali taghha (**Giuseppe Magro vs Farmacista Eric Mizzi** Appell 21 ta' Jannar 1957; **Lorenza Dalli vs Giuseppe Spiteri**, appell 27 ta' Meju 1963)." Il-Bord hu tal-fehma illi dan l-ahhar insenjament "kambjament parzjali komplimentari tad-destinazzjoni miftehma" hija pertinenti ghall-kaz in dizamina. Minkejja li r-rikorrenti jghid li l-fond inkera bhala "garage" u minkejja li s-sojmeta' intimata tghid li l-fond minn dejjem inkera ghall-"ezigenzi" tal-kumpanija li qatt ma tbiddu mill-ewwel gurnata, jehtieg ikun ezaminat x'ghandu jkun l-effett tal-bilanc fil-relazzjoni kemm il-darba dan il-fond verament inkera bhala garage u issa beda jintuza ghall-iskopjiet kif dettaljati aktar 'l fuq. *Gratie argomenti* li minn garage, s-socjeta' intimata bdiet tuza l-

fond biex, permezz ta' skrivanija mqiegħda f'kamra *partitioned* tiddettalja n-nies tagħha qabel ma jtilqu fuq ix-xogħol bil-vann garaxjat fl-istess fond, u li fih taħzen ftit spares għall-emergenza li jista' jkollu klijent u li f'dak il-garage tista' tkun qed issir tiswija hafifa tal-istess vetturi jekk tingala' l-htiega, jazzarda jistaqsi dan il-Bord, għaliex dan m'għandux jitqies bhala "kambjament parzjali komplimentari tad-destinazzjoni miftehma"? U dan dejjem koncess b'mod ipotetiku li dan ma kienx il-ftehim originali bejn il-partijiet. Setgħa kien divers ir-ragunament ta' dan il-Bord li kieku kien allegat illi f'dawn il-fondi kien qed isir xogħol ta' manutenzjoni jew tiswija tal-ingenji tal-klijenti tal-kumpanija. Huwa pacifiku illi ma hemm l-ebda bdil fid-destinazzjoni ta' fond mikri bhala garage meta l-inkwilin jagħmel xogħol ta' manutenzjoni fuq il-vettura tiegħu stess jew li jzomm xi oggetti personali tiegħu fl-istess garage dment li dan ma jkunx espressament projbit. Hawn izda si tratta fond kummercjali u kwindi l-attività svolta f'tiswijiet hfief tal-istess vetturi u hazna zghira ta' parts għall-kazijiet ta' emergenza certament m'għandhomx jiskwilibraw il-bilanc fir-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet b'mod li jwasslu għas-sanzjoni estrema postulata fil-kapitolu 69 ta' ripussess.

Għal dawn il-motivi jichad it-talba tar-rikorrent, bl-ispejjes kontra tiegħu.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----