BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D, M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 121/2010

Avukat Anthony Rutter Giappone (ID146954M), Rose Rutter Giappone (ID527525M) u Anna Bonello (ID447552M) mart in-Nutar Mario Rosario Bonello ghal kull interess li jista' jkollha u b'digriet tal-Bord tas-16 ta' Marzu 2015 wara l-mewt taghha Anna Bonello kienet estromessa mill-okkju, u b'digriet tal-Bord tal-20 ta' Ottubru 2016, kienet ordnata korrezzjoni fiz-zieda fl-okkju fis-sens li l-isem Anna Bonello fid-digriet tas-16 ta' Marzu 2015 ghandu jigi kancellat u sostitwit bl-isem Rose Rutter Giappone skont it-talba fir-rikors tat-13 ta' Marzu 2015, u b'digriet tal-Bord tal-20 ta' Ottubru 2016, l-atti kienu trasfuzi f'isem Krista Bonello Rutter Giappone bhala eredi tal-mejta ommha Anna Bonello u n-Nutar Mario

Rosario Bonello bhala uzufruttwarju ta' l-istess eredità
vs

Kingsway Toys Limited (C 2123)

Illum, 20 ta' Ottubru 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

> Illi huma jikru lis-socjetà ntimata l-hanut numru 22 Triq ir-Repubblika,Valletta bil-kera ta' elfejn u sitt mija u tmenin Ewro (Euro 2680) kull sena li jithallsu bir-rata ta' sitt mija u sebghin ewro (Euro 670) kull tlett xhur bil-quddiem, bl-iskadenza korrenti li taghlaq fil-20 ta' Dicembru 2010 (kopja tal-ftehim tal-kirja qed tigi annessa bhala Dok K).
>
> Illi ricentament ir-rikorrenti saru jafu illi s-socjetà ntimata qieghda tissulloka parti mill-fond lil terzi ghall-finijiet ta' reklamar ta' hwienet u/jew prodotti ta' terzi kif jidher fir-ritratti hawn annessi u markati Dokumenti Dok R 1, Dok R 2 u Dok R 3, u dana minghajr il-kunsens tar-rikorrenti bhala sidien.
>
> Illi ghalhekk il-hanut imsemmi ma hux qed jintuza esklussivament mis-socjetà ntimata, u dan jikkostitwixxi trasferiment in parte tal-hanut mikri, tal-kirja jew tad-drittijiet lokatizji minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

Inoltre dan l-uzu tal-fond ifisser illi l-fond qed jintuza mis-socjetà ntimata xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond kien gie lilha moghti b'kiri.

Illi ai termini ta' l-artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dawn il-fatti jaghtu lok ghar-ripreza tal-hanut fuq imsemmi.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li jigu awtorizzati sabiex ma jgeddux l-lokazzjoni fl-iskadenza li jmiss u jirriprendu l-pussess tal-hanut fuq imsemmi u konsegwentement tordna l-izgumbrament tas-socjetà ntimata minnu fi zmien qasir u perentorju wara li jaghlaq il-perjodu korrenti fil-20 ta' Dicembru 2010.

B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-istess rikorrenti.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta tas-socjetà intimata;

1. Illi it-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandha tigi respinta bl-ispejjes kontra taghhom billi, skond l-iskrittura ta' lokazzjoni esibita mir-rikorrenti stess u cioe dik markata bl-ittra "K" apparti li l-iskop ghal x'hiex saret il-kirja ma hija bl-ebda mod definita u kwindi la ma hemm xejn definit ma tistax tigi konsidrata li giet cirkoskritta, fil-fatt ma jistax jigi ritenut illi is-socjeta esponenti hija prekluza milli taghmel dak li ghamlet u dan oltre ghall-fatt li l-agir taghha ma jammontax ghal sullokazzjoni u ghalhekk ma hijiex vjetata mill-istess

kundizzjonijiet li jirregolaw ir-relazzjonijiet ta’ bejn il-partijiet.

2. Illi r-rikorrenti qed jallegaw illi bit-tabelli li poggiet is-socjeta intimata mal-faccata tal-istabbiliment taghha (ara ritratt markati R1, R2 u R3 esibiti mir-rikorrenti stess) il hanut *de quo* “*mhux qed jintuza esklussivament mis-socjeta intimata u dan jikkostitwixxi trasferiment in parte tal-hanut mikri, tal-kirja jew tad-drittijiet lokatizji minghajr il-kunsens espress tas-sidien u illi inoltre dan l-uzu tal-fond ifisser illi il-fond qed jintuza mis-socjeta intimata xort’ohra milli ghall-iskop li l-fond kien gie lilha moghti b’kiri*” u li ghalhekk, skond l-istess rikorrenti “*ai termini tal-Artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta dawn il-fatti jaghtu lok ghar-ripresa tal hanut fuq imsemmi*”.

3. Illi kull ma ghamlet is-socjeta intimata huwa illi, filwaqt li mill-ghatba ’l gewwa hija baqghet tuza l-fond kif dejjem ghamlet ghal zmien immemorrabbli, hija wahhlet tabelli ma’ parti zghira mill-hajt ta’ barra tal-istess hanut u ma ghamlet xejn izjed ghajr minn daqshekk. Anke l-istess rikorrenti ma jilmentawx minn xi att ta’ ksur iehor tal-kundizzjonijiet tal-kirja. Dan ir-reklamar, li del resto ilu jezisti ghal snin twal u r-rikorrenti dejjem baqghu jircievu il-kera minghajr ebda riserva ta’ xejn, certament ma jfissirx u ma jistax jfisser, fit-termini tal-imsemmi artiklu 9[a] tal-Kap 69 li dan jammonta ghal li “*jkun uza il-fond xort’ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b’kiri jew, ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri minghajr il-kunsens espress ta’ sid il-kera*”.

4. Illi fil-waqt li jerga’ jigi ribadit li l-hanut ghadu jintuza kollu kemm hu mis-socjeta intimata, ghal dak li ghamlet is-socjeta intimata ma kien hemm bzonn ta’ l-ebda permess espress tas-sid billi il-fond ma giex sullokat b’ebda mod. Infatti is-socjeta intimata kienet u ghadha tiggestixxi in-negozju taghha mill-istess stabbiliment minghajr ebda fixkla ta’ xejn b’dak li ghamlet.

5. B’dak li ghamlet is-socjeta intimata l-fond mhux qed jintuza ghal xort’ohra milli ghall-iskop li kien gie mikri, li del resto lanqas ma gie definit fl-istess skrittura ta’ lokazzjoni esebita u mmarkata bhala Dokument “K”.

6. Salv kontestazzjoni ulterjuri skond il-ligi.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti tas-17 ta’ Mejju 2013;

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tas-socjetà intimata tal-14 ta’ Gunju 2013;

Ra illi fis-seduta tat-30 ta’ Novembru 2015 il-partijiet iddikjaraw li se jistriehu fuq in-noti gia prezentati u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ra d-digriet tal-Bord tal-lum stess li permezz tieghu giet ordnata korrezzjoni fiz-zieda fl-okkju fis-sens li l-isem Anna Bonello fid-digriet tas-16 ta’ Marzu 2015 ghandu jigi kancellat u sostitwit bl-isem Rose Rutter Giappone skont it-talba fir-rikors tat-13 ta’ Marzu 2015.

Ra d-digriet tal-Bord tal-lum stess li permezz tieghu giet ordnata t-trasfuzjoni tal-atti f'isem Krista Bonello Rutter Giappone bhala eredi tal-mejta ommha Anna Bonello u n-Nutar Mario Rosario Bonello bhala uzufruttwarju ta' l-istess eredità.

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed jitolbu li jirriprendu l-pussess tal-hanut imsemmi u li s-socjetà intimata tigi zgumbrata mill-imsemmi fond u dan minhabba illi jallegaw li s-socjetà intimata qeghda tissulloka parti mill-fond lil terzi, ghalhekk l-fond m'ghadux esklussivament uzat mis-socjetà intimata u l-fond qieghed jintuza mis-socjetà intimata xort'ohra milli ghall-iskop li kien mikri.

Is-socjetà intimata tichad dan kollu.

Illi l-bazi tal-lamenti tar-rikorrenti jinsab fit-tabelli ta' reklamar li twahhlu mal-faccata tal-istess hanut, u dan kif jidher mir-ritratti a folio 5, 6, u 7 tal-process.

Illi x-xhieda prodotti mis-socjetà intimata kollha jghidu li dan ir-reklamar mhux imwahhal minnhom. Izda jitwahhal minn terzi minghajr lanqas biss jitolbu permess minn ghand is-socjetà intimata. Jghidu li din is-sitwazzjoni ilha hekk minn dejjem, mill-bidu nett tal-kirja. Is-socjetà intimata resqet diversi ritratti, a folio 40, 43 u 44 tal-process sabiex turi illi dawn it-tabelli ilhom snin twal jitwahhlu minghajr ma r-rikorrenti qatt ilmentaw jew b'xi mod jew iehor urew id-dizapprovazzjoni taghhom. Sahansitra ricentament twahhal ukoll avviz tal-MEPA dwar

applikazzjoni ghal xogholijiet fuq sit vicin, li l-istess ma ghandha l-ebda konnessjoni mas-socjetà intimata.

Illi ghalhekk zgur illi fuq tali tabelli ta' reklamar il-Bord ma jistax isib li saret xi sullokazzjoni ta' parti mill-hanut lil terzi.

Illi l-uniku reklam li sar bil-kunsens tas-socjetà attrici kien dak tar-Rolex, u ghal liema reklam is-socjetà intimata kienet qed tithallas mija u ghoxrin Lira Maltin fis-sena. Illi dan ir-reklam però bl-ebda mod jew iehor ma naqqas mill-uzu li s-socjetà intimata taghmel mill-imsemmi hanut. Dan ir-reklam qieghed forma ta' vetrina imdendla mal-hajt ta' barra. Mhux biss izda l-istess hanut ghandu wkoll il-vetrina tieghu li skond wiehed mix-xhieda originarjament kienet tal-injam imbaghad inbidlet u saret tal-aluminium. Illi anke minn hawn jirrizulta li din is-sitwazzjoni ilha tezisti ghal diversi snin.

Illi l-fatt illi s-socjetà intimata kriet dan l-ispazju lill-kumpanija ohra sabiex taghmel ir-reklam taghha, ma ifissirx illi ssullokat parti mill-hanut. Dan ghaliex wiehed irid jikkunsidra l-istampa kollha u mhux parti biss. Il-hanut qua hanut baqa' fl-intier tieghu fil-gestjoni tas-socjetà intimata u s-socjetà intimata ghadha fil-kontroll shih tal-ambjenti kollha tal-imsemmi hanut.

In oltre l-iskrittura tal-kera esebita mir-rikorrenti a folio 4 tal-process, Dokument K, bl-ebda mod ma jillimita l-uzu li s-socjetà intimata tista' taghmel minn dan il-hanut ghalhekk sakemm il-fond ghadu jintuza bhala hanut, ma hemmx limitu tal-generu ta' kummerc li jista' jsir minnu. Ghalhekk il-kummerc tar-reklamar u kiri ghar-reklamar huwa wkoll permess.

Illi stante li ma kien hemm l-ebda kwalifika ta' x'tip ta' uzu jista' jsir mis-socjetà intimata mill-imsemmi hanut, allura t-tielet kawzali tar-rikorrenti u cioè dik li l-fond qed jintuza mis-socjetà intimata xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond kien gie lilha moghti b'kiri, lanqas ma tista' tirnexxi.

Dan kollu apparti, l-fatt illi din is-sitwazzjoni ilha vigenti numru twil ta' snin, u r-rikorrenti qatt ma ghamlu xejn qabel istitwew dawn il-proceduri, mhux talli hekk, izda baqghu wkoll jircievu l-kera regolarment, allura r-rikorrenti akkweixxew u accettaw ukoll din is-sitwazzjoni. Dawn it-tabelli u dan ir-reklamar huma vizibbli facilment u anke mill-boghod u ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jghidu li gew a konoxxenza tal-istess ftit zmien qabel istitwew il-kawza odjerna.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur