MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2010

Rikors Numru. 63/2004/1

Gaetano Brimmer, Joseph Brimmer, Rose mart Paul Debono, Anna mart Joseph Sultana; Marthese mart Alfred Catania, David Spiteri; Anthony Spiteri f'ismu proprio u bhala prokuratur ta' ohtu assenti Josette mart Eugenio Amas, Edward Spiteri u Alex Spiteri

vs

Olta Aluminium Limited

Il-Bord:

Ra r-rikors li permezz tieghu, ir-rikorrenti ddikjaraw:

Illi huma jikru l-fond numru 152, Triq il-Kanun, Santa Venera verso l-kera ta' hames mija u erbgha u erbghin lira u hamsin centezmu (Lm544.50) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, l-ahhar skadenza thallset fid-19 t'Ottubru 2003;

Illi l-fond kellu jintuza bhala ufficju u showroom kif jirrizulta mill-iskrittura datata 18 ta' Jannar 1993 (Dok A);

Illi s-socjeta' ntimata bidlet id-destinazzjoni pattwita billi ma ghamlet l-ebda uzu minnu u sussegwentement bdiet tuzah bhala store ghall-merkanzija;

Illi r-rikorrenti huma intitolati li jirrprendu l-pussess tal-fond de quo;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess battal tal-fond fuq indikat jordna lis-socjeta' ntimata tizgombra mill-garaxx fuq indikat, ghal liema fini jigi ffissat terminu qasir u perentorju ta' zgumbrament lis-socjeta' intimata;

Bl-ispejjes;

Bl-ispejjes;

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata li tghid;

Illi preliminarjament isem is-socjeta' esponenti m'humiex Olta Aluminium Limited Company izda Olta Aluminium Limited u ghalhekk ghandha ssir korrezzjoni tal-istess;

Illi m'huwiex minnu li l-esponent uzat il-fond in kwistjoni bhala store ghall-merkanzija. Mid-data tal-ftehim sal-lum il-fond intuza bhala ufficcju u bhala showroom u dan skond l-istess ftehim;

Illi ghalhekk ir-rikorrenti m'humiex intitolati li jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi u ghalhekk it-talba tal-imsemmija rikorrenti ghandha tigi michuda;

Salv ragunijiet ohra kemm il-darba jkun il-kaz;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi minn ezami tal-provi migjuba ghall-konsiderazzjoni ta' dan il-Bord jirrizulta illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu r-ripreza tal-fond minnhom mikri lis-socjeta' intimata stante li din tal-ahhar qatt ma ghamlet uzu mill-fond ghar-raguni patwita fil-flehim lokatizju u cioe' ghall-uzu tal-fond bhala ufficcju u bhala showroom. Oltre dan, s-socjeta' rikorrenti qed tuza l-fond bhala mahzen ukoll in konflitt mal-ftehim tal-kera. In sostenn tal-allegazzjoni taghhom, r-rikorrenti esebew ritratti biex juru li merkanzija tinhatt minn fuq truck u allegatament destinata ghall-fond in kwistjoni. Is-socjeta' intimata tichad dan kollu u tghid li l-fond kien dejjem utilizzat bhala ufficcju bil-bieb maghluq;

Ikkonsidra:

Illi l-ilmenti tar-rikorrenti huma tnejn u cioe' li l-fond kien dejjem maghluq u ma intuzax sa certu perjodu u li minn xi mis-16 t'April beda jintuza bhala mahzen kontra l-ftehim patwit. Illi fl-affidavit ta' wiehed mir-rikorrenti Gaetano Brimmer jghid testwalment illi: "Mill bqija ma jirrizultalix li l-post qatt intuza.." "Tul-iz-zmien kollu kemm ilu mikri il-fond qatt ma ntuza.." Di piu, l-istess Gaetano Brimmer jghid li minkejja li l-klawsola numru 10 tal-kuntratt lokatizju tobbliga lis-sidien biex iffirmaw ghal kull applikazzjoni jew permess tal-pulizija in konessjoni man-negozju tal-inkwilini, hadd ma kien talbu jiffirma dan il-permess (fol 72). Dan il-kopropretarju jghid illi fuq parir tal-avukat tieghu huwa ma accettax il-kera ghas-sitt xhur li kien imiss u b'dan, il-Bord jifhem li x-xhud qed jirreferi ghal-perjodu wara is-16 t'April [2004] (ara ukoll id-dokument F li permezz tieghu kienet rifjutata l-kera in forza ta' ittra bid-data tat-28 t'April, 2004). Dan qed ikun konsidrat ghar-raguni illi, kif tajjeb issolevat is-socjeta' intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, kien hemm accettazzjoni tacita tar-rikorrenti konsistenti fin-nuqqas ta' uzu tal-fond precedentement ghall-allegat incident tal-bdil fid-destinazzjoni tieghu.

Illi fuq dan l-aspett ta' nuqqas ta' uzu tal-fond, il-Bord hu tal-fehma li r-rikorrenti ma jistghux jirrikorru ghall-

protezzjoni tieghu stante li kien hemm accettazzjoni tacita taghhom sabiex dan il-fond jibqa’ inattiv bl-accettazzjoni tal-kera mill-ewwel skadenza. Jirrizulta illi wiehed mir-rikorrenit joqghod ftit bibien ‘l fuq mill-fond in kwistjoni tant li r-ritratti minnu esebiti ittiehdu mill-gallerija tal-istess fond u l-inattivita’ tas-socjeta’ intimata kienet haga maghrufa lir-rikorrenti izda huma dejjem accettaw il-kera ghall-ftehim li kien sar fl-1993 u kien fl-2004 li ma kienitx accettata l-kera wara li kien allegat li l-fond qed jintuza bhala mahzen. Il-bdil fid-destinazzjoni tal-fond kien ghalhekk accettat mill-propretarji ukoll evidenzjat minn cirkostanzi fejn huma kitbu lis-socjeta’ intimata biex javzawha, fl-1997, li “Minbarra li s’issa ma jidhirx li l-fond qed jintuza skond il-ftehim…. Ahna m’ghandna l-ebda hsieb li ntemmu l-kirja ta’ dan il-post, madankollu nesigu li l-ftehim jigi rispettat” (fol 18 Dok D). Fil-kawza **Pawlu Agius vs Nicholas u Carmen Micallef (App 21.5.2010 numru 10/03)** intqal illi: Jekk allura l-appellanti *qua* sid kien jaf b’dan l-uzu, u ma pprotestax, jew ma sabx oggezzjoni ghal dak l-uzu tal-fond bhala store, jigi li hu ta l-kunsens tieghu tacitament ghal dak l-uzu u ma jistax allura jallega kontra l-inkwilin uzu divers minn dak li ghalih il-fond originarjament kien mikri. Ara “**Emanuele Camilleri-vs-Joseph Carabott**, Appell, 29 ta’ Ottubru, 1962”. Illi ghalhekk fuq l-iskorta ta’ din il-gurisprudenza, l-Bord hu tal-fehma illi r-rikorrenti accettaw tacitament l-bdil fid-destinazzjoni tal-fond ghall-anqas sa April tas-sena 2004 bin-nuqqas ta’ uzu tal-istess fond;

Ikkonsidra inoltre illi r-rikorrenti qed jallegaw ukoll bdil fid-destinazzjoni tal-fond billi s-socjeta’ intimata bdiet tuza l-istess bhala mahzen, allegazzjoni din li mhix destinata ghlal-accettazzjoni tacita’ tar-rikorrenti stante li huwa pacifiku li l-istess rikorrenti qatt ma accettaw kera wara li innutaw din l-attivita. F’dan ir-rigward il-provi mressqa mir-rikorrenti huma inekwivoci. Ir-rikorrenti irnexxielhom jippruvaw illi s-socjeta’ rikorrenti iddecidiet li tuza dan il-fond bhala mahzen u fih bdiet iddahhal *aluminium profiles* biex jinhadmu minnha gewwa fond iehor gestit minnha ghall-produzzjoni ta’ aperturi u oggetti ohra. Meta ir-rikorrenti indunaw b’dan u oggezjonaw mas-socjeta’ inkwilina, riedu jaghtu l-impressjoni illi l-fond kien ser jibda

jkun gestit bhala *showroom* skond il-kuntratt izda peress illi dan kien jirrikjedi xoghol u spejjes, iddecidiet tistenna sakemm ikun hemm ezitu ta' din il-kawza. Konvenjentement, wara li ir-rikorrenti oggezzjonaw, is-socjeta' intimata ottjeniet diversi mostri ta' aperturi tal-aluminum u poggiethom fil-fond biex turi li kien ser ikun utilizzat bhala showroom u nehhiet minnu *aluminium profiles* li kienu tqieghdu hemmhekk biex jintuzaw ghall-arredament tal-fond. Is-socjeta' intimata riedet taghti l-impressjoni illi dawn l-*aluminium profiles* ittiehdu fil-fond sabiex ikunu utilizzati ghall-arredament tieghu izda dan huwa ghall-ahhar inverosimili ghaliex dawn kienu jirrikjedu xoghol b'magni appoziti li jinsabu fil-fabbrika taghha sitwata ftit 'l boghod. Huwa fatt komunement risaput illi meta persuna tordna xoghol ta' aperturi tal-aluminium, hadd ma jigi fuq il-post u jimmanifattura dak il-hin ghaliex kollox jingieb lest fuq il-post. Di piu, kumpanija stabbilita' f'dan ix-xoghol certament m'ghandhiex bzonn li titfa kwantita' ta' profiles tali li wara li tlesti minnhom tkun tirrikjedi lis-*supplier* tieghek biex jerga jigi u jiehu l-"kwantita" li jkun fadal. Hija haga naturali li din il-kumpanija tkun ikkalkulat il-materjal mehtieg jekk trid tkun emnuta li dawn ittiehdu fil-fond biex jinhadmu ghal hemm stess. Ir-ragunijiet vantati mis-socjeta' intimata huma biss stratgemi li ma jistghux iwasslu ghal konvinciment ta' dan il-Bord li ma kienitx qed tuza l-fond bhala mahzen.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzhom jirriprendu l-fond deskritt fi zmien tletin (30) jum mil-lum wara liema zmien s-socjeta' intimata ghandha thalli l-istess vakanti ghal-libera ripreza mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------