FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 7 ta' Novembru 2001

Rikors Nru: 115/99b

Carmelo u Josephine konjugi Camilleri

Vs

Mario u Melita konjugi Sciberras u b' digriet tad-9 ta' Frar 2000 l-isem Melita gie mibdul f' Maria.

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qalet li;

Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-fond maghruf bl-isem "Laura Baby Centre" fi Triq il-Kappillan Mifsud, Hamrun, u dan versu l-kera ta' Lm53 - 23 fix-xahar, jithallas kull xahar bil-quddiem, l-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta' Settembru 1999;

Illi l-intimati biddlu l-generu tan-negozju u dan minghajr il-kunsens preventiv tal-esponenti, oltre li ghamlu tibdiliet strutturali, wkoll bla permess tal-esponenti;

Illi inoltre l-intimati kissru wkoll il-kondizzjonijiet lokatizji billi prezentement qed izzommuh maghluq u inattivat;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex in raguni ghal xi wahda mill-kawzalitajiet dedotti dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-

fond de quo u dan billi jordna l-izgumbrament tal-intimati fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa ghal dan l-iskop;

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' l-intimati:

Illi preliminarjament isem l-intimata Melita, fir-rikorsipprezentat mir-rikorrent ghandu jigi sostitwit bl-isem Maria.

Illi t-talba tar-rikorrenti hi infondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet li gejjin.

a) Illi r-rikorrenti baqa' jaccetta l-kera dovuta fuq il-fond lokat.

b) Illi r-rikorrenti qatt ma biddlu l-generu tan-negozju u dan ghaliex meta inkera originarjament, il-fond kien inkera bhala post li minnu jsir bejgh ta' oggetti minghajr ma kienu specifikati x' inhuma l-oggetti u dan kif jista' jigi ippruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tar-rikors.

c) Illi l-generu ta' negozju odjern zgur ma jikkostitwixxix bdil ghax ma kien hemm xejn x' jitbiddel.

d) Illi m' hux minnu li saru xi tibdiliet strutturali.

e) Illi m' hux minnu li l-fond lokat inzamm maghluq u inattiv.

3. Illi l-esponenti, in vista tal-premess jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti u l-atti kollha;

Ra l-atti

Ra l-verbal tas-27 ta' Settembru 2001 li fih saret referenza ghall-dawk ta' qabel

Ikkunsidra,

1.L-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati giet imhollha bid-digriet tad-9 ta' Frar 2000.

2. Fil-waqt li r-rikorrenti qeghdin l-ewwelnett isejsu t-talba taghhom fuq bdil ta' generu tan-negozju l-intimati jghidu li l-fond inkera

"bhala post li minnu jsir bejgh ta' oggetti minghajr ma kienu specifikati x' inhuma l-oggetti"

Il-Bord ghalhekk irid jiddeciedi l-ghan tal-kirja

3. Fix-xhieda moghtija fis-seduta tal-15 ta' Gunju 2000 l-intimat iwaqqa' dak li jghid fir-risposta dwar l-ghan tal-kirja (fol 31)

"Jiena l-intenzjoni tieghi kienet li dejjem xtaqt kelli hanut li nbiegh l-affarijiet tal-babies ghedt lis-sid, ghidtilha ghogobni l-hanut, ghaidtilha, dan trid tikrih, qaltli iva, qaltli x' se taghmel, ghidtilha nifthu hanut b' affarijiet tal-babies, qaltli allright. Mort ghamilt l-affarijiet, kif suppost, tal-pulizija, dak iz-zmien lanqas Planning Authority ma kien hawn ghad, imma ghamilt l-affarijiet kif suppost isiru, hareg il-permess ghall-hanut tal-babies u ftahtu, u bdejt inbiegh. Ghall-ewwel meta tiftah hanut gdid ma jkunx ghadu trawwem, imbaghad meta beda jitrawwem, bdejt inbiegh u hekk. Ma kelli l-ebda intenzjoni li nnehhieh minn tal-babies."

Johrog b' mod l-aktar car x' kien is-sura ta' negozju li l-partijiet ftehmu li ssir mill-fond. Dan minkejja li fuq ir-ricevuta kienet titnizzel il-kelma 'showroom'. Kliem miktub f' ricevuta dwar x' jissejjah il-fond ma hux determinanti. Il-fattur ewlieni huwa l-hsieb u l-ftehim tal-partijiet fl-isfond tal-bidu tal-kirja.

4. Fis-seduta ta' wara (18 t' Ottubru 2000 – fol 34-39) l-intimat johrog b' versjoni ohra – konformi ma' dak li qal fir-risposta tieghu.

5. Li kieku dak li jinghad fir-risposta kien minnu l-intimat (meta jghid li l-hanut kien sejjer hazin) ma kellux ghalfejn immur ghand is-sid – ara fol 27.

> "ghidtilha jiena iddecidejt li nibdlu f' affarijiet bhal ironmongery, affarijiet ta' dawl u ilma, u hekk, u s-sid oggezzjonat. Jiena ergajt kellimtha darba, tnejn tlieta u baqghet toggezzjona, qaltli jiena lanqas il-kera ma rrid niehu minghandek. Jiena dejjem mort bil-kera. Ma accettathiex, ghedtilha ma jimputax."

6. Fl-affidavit taghha r-rikorrenti tghid li ftit qabel 1 ta' Marzu 1999 l-intimat mar bil-kera, kien diga kiteb ircevuta, meta qabel kienet tiktibha r-rikorrenti u qallha li

> "ried xi affarijiet ohra ma' dawk li kien ibiegh qabel ma ghalaq il-hanut."

7. L-intimat tefa applikazzjoni lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar

> "to change genre from Household Goods to and (sic) Ironmongery Shop (sellig also Electrical and Plumbing Fittings"

Ma kienx mehtieg permess billi ghall-Awtorita' ta' L-Ippjanar in-negozju l-gdid kien jaqa' that l-istess 'Class 4 – Shops' bhal qabel. (and Dok A a fol 10 dwar il-permess originali migjub minghand il-pulizija)

8. Huma haga r-regolamenti ta' l-Awtorita' u haga ohra l-ftehim bejn il-partijiet. Ma kien mehtieg l-ebda permess minghand is-sid mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar. L-intimat haseb li seta jmexxi

> "Tani l-permess minn hemmhekk. Meta kelli kollox f' idejja, kollox nista' naghmel l-affarijiet sewwa, qbadt u ffirmajt u ftaht." (fol 28)

Izda ftit qabel kien xehed:

> “Tanni formola, qaluli imliha. Jiena mort kellimt lis-sid. Is-sid ma accettax. Jiena mort imlejt il-formola, tajtilhom, ipprocessawha, il-permess hareg. Is-sid kont ghidtilha jiena biex tiffirmali, li ma riditx, u kien mar anke il-pulizija biex jghidilha biex tiffirma u ma rieditx (ibid)”

9. Jirrizulta li l-fond inkera bhala hanut biex minnu jinbieghu affarijiet mehtiega ghat-trabi. L-intimat ghalaq il-hanut, irrangah biex jibda jbiegh affarijiet ta’ ironmongery. L-oggetti li kellhom jinbieghu kienu miftehma bejnu u s-sid, wara, minkejja l-oggezzjoni tas-sid ghamel bidla fil-generu tan-negozju, bidla li mhix zghira u li bl-ebda mod ma tista’ tigi mqisha bhala accessorja ghall-ohra jew qribha. Jekk in-negozju ma kienx sejjer tajjeb l-intimat kellu jimxi mod iehor u mhux jikser ftehim tal-kirja. (dwar tibdil iehor ara xhieda tar-rikorrent a fol 8 para 5)

10. L-intimat isostni li s-sidien baqghu jaccettaw il-kera. Izda fix-xhieda tieghu stess (ara para 5 ta’ din is-sentenza) jghid li r-rikorrenti meta mar jitlobhom il-permess ghall-bidla ma zammewx il-kera. Minn naha intimata, fix-xhieda qatt ma jinghad li giet accettatha l-kera. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michudha.

11. Billi l-Bord ser jilqa’ t-talba fuq l-ewwel kawzali m’ ghandux htiega, jidhol fuq il-kawzali l-ohra.

Billi l-intimati bidlu l-generu tan-negozju minghajr il-kunsens tas-sidien il-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond maghruf bl-isem ‘Laura Baby Centre’ fi Triq il-Kappillan Mifsud, Hamrun, ghall-fini ta’ l-izgumbrament jipprefiggi it-terminu ta’ tlett (3) xhur m’ illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Dep.Reg Magistrat