BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 80/2012

Jane Rocco

vs

Victor Zammit u b'digriet tad-19 ta' Novembru 2015 jizdiedu l-kliem "u ghan-nom ta' Target Furniture Ltd."

Illum, 13 ta' Lulju 2017,

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

> Illi Victor Zammit jikri minghand l-esponenti l-fond numru sebgha u ghoxrin (27), Qormi Road Marsa, li huwa gestit bhala hanut ta' l-ghamara, li jgib l-isem "Target" (Furniture).

Illi l-esponenti digà istitwiet proceduri kontra l-istess Victor Zammit pendenti quddiem dan il-Bord ghall-izgumbrament tieghu minhabba li niffed il-fond tieghi ma iehor li jigi proprjetà ta' haddiehor minghajr il-kunsens tieghi (Rikors nru. 142/2010 fl-ismijiet "Jane Rocco vs. Victor Zammit", li jinsab differit ghat-22 ta' Ottubru 2012).

Illi meta l-post inkera mill-esponenti fis-17 ta' Marzu 1986 fl-iskrittura ta' lokazzjoni tnizzlet projbizzjoni illi l-fond kien qed jinkera " Ad usu kummercjali basta mhux ta' "take away" u/ jew grocer"

Illi fil-pendenza tal-kawza ghall-izgumbrament, l-intimat fetah il-hanut proprjeta' tieghi 27, Qormi Road Marsa, bhala hanut minnfejn jinxtraw l-affarijiet ta' l-ikel u snacks kif ukoll xorb, u dan taht l-isem imnizzel fuq tabella "**OVER THE TOP SNACK BAR"**.L-esponenti qieghda tannetti ritratt tal-fond li juri tabella u l-fond imsemmi. Ilu maghluq mit-8 ta' Awissu 2012 sallum, u abbuzivament bidel il-bieb u l-istruttura interna.

Illi b'hekk l-intimat Victor Zammit rega' kiser palesament kundizzjoni ohra tal-kirja, li dwarha kien hemm projbizzjoni cara mnizzla fil-ftehim tal-lokazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu (1) jiddikjara illi l-intimat kiser kundizzjoni tal-kirja billi fetah il-hanut minnfejn jinbieghu l-affarijiet tal-ikel u snacks kif ukoll xorb, u (2) jordna l-izgumbrament ta' Victor Zammit mill-fond 27, Qormi Road, Marsa,

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

> Illi mhux minnu illi l-intimat niffed il-fond in kwistjoni stante illi l-fond huwa haga wahda u anke jekk caso mai niffed dan il-fond, l-intimat ma kisirx il-kundizzjonijiet lokatizzji stante illi l-inkwilin mhux vjetat bl-iskrittura tas-17 ta' Marzu 1986 milli ma jaghmilx tibdil strutturali fil-fond. L-Artikolu 1653 tal-Kodici Civili dejjem gie interpretat illi l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet purche' parzjali, mhux ta' importanza kbira, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utli ghat-tgawdija tal-post u jista' l-post jigi ripristinat kif kien qabel ma tispicca l-kirja. Dan kollu qed jigi investigat fir-rikors numru 142/10 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera f'kawza fl-ismijiet permessi differita ghas-smigh ghas-seduta tal-15 ta' Novembru 2012.
>
> Issa r-rikorrenti qed tippretendi illi l-intimat ma jistax juza l-post bhala 'snack bar' meta l-unika divjet li l-intimat ghandu hu li ma jistax juza l-post bhala 'take away' jew 'grocer'.
>
> Illi l-post mhux uzat bhala 'take away' jew 'grocer' imma bhala 'snack bar' fejn l-individwi jmorru hemmhekk jixtru l-oggetti u jiekluhom fil-post u jaghmlu xi toast jew hobza mal-kafe`, te jew drinks ohra li jittieklu fuq il-post mill-haddiema li jiffrekwentaw l-akkwati.
>
> Illi tant il-post mhux 'take away' imma huwa ntiz bhala bar fejn in-nies imorru biex jitrejqu. Illi fil-fond tieghu lilu lokat ghandu s-servizzi sanitarji bil-permessi mahruga mill-MEPA, Kieku kien 'take away' ma kienx ikollu bzonn dawn is-servizzi.

Illi dawn is-servizzi fil-bar juru li mhux ‘take away’.

Illi l-fond mhux maghluq u jinfetah regolarment ghal patronagg tan-nies u ma biddel l-ebda struttura u kull xoghol li sar, sar bil-permess tal-MEPA ghall-uzu kummercjali ta’ l-istess hanut.

Salv eccezzjonijiet ohra

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti tad-09 t’Awwissu 2016.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimat tat-18 ta’ Novembru 2016.

Sema’ sottomissjonijiet ulterjuri orali tal-partijiet fis-seduta tad-19 ta’ Jannar 2017.

Ra illi fis-seduta tad-19 ta’ Jannar 2017 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qeghda titlob ir-ripreza tal-fond minhabba illi (1) l-fond gie mniffed mill-intimat ma’ proprjetà ta’ terzi minghajr il-kunsens taghha u li (2) l-fond qieghed jintuza ghal skop projbit mill-iskrittura ta’ lokazzjoni u cioe qieghed jintuza bhala take away jew grocer.

Illi l-intimat jeccepixxi illi (1) tali tniffid huwa permess mil-ligi peress illi l-fond jista' jigi ripristinat facilment fit-tmiem tal-kirja billi l-apertura li saret fil-hajt tigi mbarrata mill-gdid u (2) il-fond ma hux jintuza bhala take away jew grocer izda bhala bar.

Illi l-provi migjuba f'din il-kawza huma l-istess bhal fil-kawza rikors numru 142/2010 fl-istess ismijiet deciza llum stess.

Illi fl-ewwel lok, fir-rigward tal-verbal tas-seduta tal-24 ta' Novembru 2014, il-Bord jordna komunika tieghu lill-Kummissarju tal-Pulizija sabiex l-allegazzjonijiet li saru mir-rikorrenti jigu nvestigati skont il-ligi.

Illi fit-tieni lok, l-istess ragunament applikat fil-kawza rikors numru 142/2010 rigward it-tibdil strutturali japplika ghall-kawza odjerna u ghandu jifforma parti integrali minn din l-istess sentenza.

Illi kif inhu gia ben stabbilit fil-gurisprudenza taghna tibdil strutturali li jista' jerga' jigi ripristinat fit-tmiem tal-kirja ma ghandux iwassal ghad-dekadenza tad-dritt tal-inkwilinat, u lanqas ma ghandu jintuza bhala mezz li permezz tieghu s-sid jiehu lura l-pussess ghad-detriment tal-inkwilin.

Illi fil-fatt il-fond gie ripristinat fil-mori tal-kawza ghaliex l-apertura giet imbarrata mill-gdid bil-gebel. Dan kif jirrizulta wkoll mir-rapport tal-periti teknici membri tal-Bord a folio 21 et sequitur tal-process.

Illi fir-rigward tat-tieni kawzali li l-fond qed jintuza bhala take away jew grocer, ir-rikorrenti ma gabet l-ebda prova. Ma giet esebita l-ebda skrittura tal-lokazzjoni u ghalhekk ma jirrizultax li kien hemm xi divjet dwar l-uzu tal-fond mertu tal-kawza.

Illi l-intimat jichad li l-fond qieghed jintuza bhala take away jew grocer. Ghall-kuntrarju l-fond qieghed jintuza bhala bar li jilqa’ n-nies li hu kuncett differenti minn dak ta’ take away fejn in-nies ma jieqfux jieklu fil-fond izda jixtru u jiehdu l-ikel take away maghhom.

Illi fil-fatt l-intimat ghamel ukoll l-permess mehtieg mal-Mepa ghal dan il-ghan.

Illi dan ma gie kontradett bl-ebda mod mir-rikorrenti u mix-xhieda u provi migjuba minnha.

Ghaldaqstant il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur