



MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta ta' l-4 ta' Dicembru, 2006

Rikors Numru. 32/2005/1

Rikors Nru: 32/2005

Josephine Asciak (I.D. 683727 M) u wliedha Carmel Asciak (I.D.422951M), Michael Asciak (I.D. 348353M), Marie Therese Camenzuli (I.D. 191457M) u Anthony Asciak

vs

JP Tabone Enterprises Limited

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-13 ta' April, 2005 fejn esponew:

Illi huma jikru lill-intimat l-ispizerija bl-isem Rational Pharmacy f'Valley Road, Bikirkara versu l-kera ta' erba' liri Maltin (Lm4) kulljum li tithallas kull xahar b'lura u l-iskadenza li tmiss taghlaq fil-31 ta' Meju 2005.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi s-socjeta' intimata ghalqet l-imsemmija spizerija u fil-fatt fethet spizerija ohra fl-istess triq u zammet il-post mertu tal-proceduri odjerni maghluq.

Illi ghalhekk l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond u dan bi ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-intimat fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' l-intimat ipprezentata fit-18 ta' Lulju 2005 fejn espona:

1. Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt dan peress illi s-socjeta' intimata ma bidlitx d-destinazzjoni tal-fond mertu tal-proceduri odjerni.
2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Qorti tichad t-talba tar-rikorrent, bl-ispejjez kontra taghha.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Semgha t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ikkunsidra:

1. Din il-kirja taqa' taht ftehim tal-31 ta' Awissu 1991 meta Paul Ascjak kera l-bare premises ta' l-ispizerija maghrufa bl-isem 'Rational Pharmacy', f'185 Valley Road, Birkirkara lis-socjeta' mharrka bil-patt u kundizzjoni li

“l-uzu tal-fond ghandu jkun ta’ spizerija, jekk l-inkwilin ikun irid jibdel il-generu dan ghandu jkun dejjem bl-approvazzjoni tas-sid, li ma jirrifjutaw li jaghti dina l-approvazzjoni jekk mhux ghal raguni serja li tiggustifika tali rifjut” (fol 10).

2. Il-kawzali li fuqha hi mibnija t-talba hija li:
“Illi s-socjeta’ intimata ghalqet l-imsemmija spizerija u fil-fatt fethet spizerija oħra fl-istess triq u zammet il-post mertu tal-proceduri odjerni maghluq.

Illi ghalhekk l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond u dan bi ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta”.

3. Skond il-Kap 69 il-Bord jaghti permess lis-sid li jerga’ jiehu f’idejh fond jekk il-kerrej ‘ikun uza l-fond xort’ohra milli għall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b’kiri. Fi kliem l-avukati ‘bdil ta’ destinazzjoni’. Il-gurisprudenza mibnija fuq it-tagħlim tal-Laurent dejjem għallmet li *“no si usa della cosa seconda la sua destinazione, non usandone”*. Kliem l-avukati: non uso. Ghalkemm bdil ta’ destinazzjoni u non uso f’certu sfond iwasslu għall-istess konsegwenzi hemm differenza bejniethom. *“Bdil ta’ destinazzjoni jkun fil-mod kif l-inkwilin ikun qed juza l-fond, waqt li non uso hu dwar kif ma kienx qed juzah”* (Schembri vs Sultana, Appell mill-Bord 29 ta’ Jannar 1999; għall-gabra ta’ giurisprudenza ara ‘Mario u Doris konjugi Blackman vs Alfred Petroni & Sons Ltd’, Appell 1 ta’ Marzu 2006 – ta’ siewi wkoll in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet f’dik il-procedura).

4. Dan huwa kaz dwar ‘non uso’. Bint ir-rikorrenti, tghid li rat il-fond maghluq fi Frar 2005. Ir-rikors gie prezentat fit-13 ta’ April 2005. *“Biex in-non uzu jammonta għall-uzu divers ikun hemm bzonn li jghaddi tul ta’ zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun valuntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli”* (Rocco Caruana vs Albert Cauchi, Appell 6 ta’ Dicembru 1968).

5. Jean Paul Tabone jghid li meta nghata l-permess biex jiftah l-ispizerija l-gdida għalaq dik mikrija lilu mir-

rikorrenti. Skond ir-rapprezentant tad-Dipartiment tas-Sahha dan il-permess hareg fil-15 ta' Frar 2005. Ghalkemm iz-zmien ta' l-eghluq u l-prezentata tar-rikors hu qasir, f'dan il-kaz is-socjeta' intimata ghalqet il-fond darba ghal dejjem b'tali mod li l-fond 'de quo' ma jistax jintuza aktar bhala spizerija. L-element taz-zmien irid jigi marbut ma' dak li ghamlet is-socjeta' intimata, ghemil li gab hsara kbira lir-rikorrenti. Il-fond ghadu maghluq sallum. Skond l-imsemmi rapprezentant s-socjeta' intimata kienet talbet permess biex taghmel alterazzjonijiet fil-bini permezz ta' perit. Din it-talba giet irtirata fis-7 ta' Frar 2003. Fl-istess jum is-socjeta' intimata talbet li 'iccaqlaq l-ispizerija mill-post l-antik..... 185, Valley Road, ghal 74/75 Valley Road, Birkirkara'. Wara li sar stharrig dwar fejn jistghu jinfethu spizeriji d-Dipartiment ra l-post il-gdid fl-10 ta' Dicembru 2003 u ordna certi xogholijiet qabel ma jkun jista' jinghata l-permess li hareg kif inghad fuq.

6. Skond l-MFSA is-socjeta' intimata kienet registrata fuq 185, Valley Road, Birkirkara imma fis-16 ta' Mejju 2005 l-indirizz dar ghal fuq 74/75 Valley Road, Birkirkara.

7. Id-Direttur tas-socjeta' intimata jammetti kollox u jiddefendi ruhhu billi jghid li kien qed jipprova li r-rikorrenti jbieghulu l-fond u xi ambjenti fuqu. Fl-istess hin ifisser: *"Meta jkollok licenzja ghal pharmacy post wiehed, ma jistax jaghtuk licenzja ghal pharmacy (f) post gdid u zgom l-antik miftuh"*.

8. Ma hemm l-ebda gustifikazzjoni ghal gheluq ta' l-ispizerija. Kif qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re "Carmelina Cali' Corleo vs Maria Bonello" (28 ta' Gunju 2001) *"il-buonsens u l-fjut ghan-negozju u l-buona fede fl-adempiment tal-obbligi kontrattwali kienu jissuggerixxu proprju l-kontra"*. Il-ftehim bejn il-partijiet kien car u kien ftehim favorevoli hafna ghas-socjeta' intimata ad exemplum ara para (3) (v) tal-kitba privata u x-xhieda ta' Jean Paul Tabone. Is-socjeta' intimata ma kellha l-ebda jedd li taghlaq il-fond u tirreka hsara lis-sidien.

Kopja Informali ta' Sentenza

Billi l-fond inzamm maghluq u hekk tbiddlet id-destinazzjoni tieghu l-Bord jilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti u jawtorizzaha terga' tiehu f'idejha l-fond 185, Valley Road, Birkirkara; ghall-ghan ta' tkeccija jaghti xahar zmien millum; l-ispejjez jithallsu mis-socjeta' intimata.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----