FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 4 ta' Dicembru 2001

Rikors Nru: 7/99B

Angolina Camilleri et u b' digriet tat-28 ta' Ottubru 1999 giet awtorizzata korrezzjoni fis-sens li thassret il-kelma et kull fejn tidher u dahlu l-ismijiet ta' Mario, Joseph, Jacqueline, Marcelle u Henriette ahwa Camilleri

Vs

Charles Galea et u b' digriet tat-28 ta' Ottubru 1999 giet awtorizzata korrezzjoni fis-sens li thassret il-kelma et kull fejn tidher u dahal l-isem Pamela Galea

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponenti:

Illi l-esponent tikri lill-intimat il-fond Flat1, Fontana Mansions, Bisazza Street, Sliema, bil-kera ta' disgha mitt lira Maltin, li jithallsu darba fis-sena, l-ahhar skadenza ghalqet fil-15 ta' Frar 1998;

Illi l-intimat biddlu d-destinazzjoni tal-fond u dan in vjolazzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 6 ta' Frar 1965;

Illi di piu' l-esponent titlob bir-rispett li dan il-bord joghgbu jawtorizha tirriprendi pussess tal-fond Flat 1, Fontana Mansions, Bisazza Street, Sliema, u jordna l-izgumbrament minnu tal-intimat fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat.

Bl-ispejjes tal-prezenti.

Ra r-risposta ta' l-intimati li qalu li:

1. Illi it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda billi hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu illi l-esponenti biddel id-destinazzjoni tal-fond in vjolazzjoni tal-kuntratt datat 6 ta' Frar 1965.

2. Illi ir-rikorrenti trid tipprova li ghandha bzonn il-fond ghall-uzu personali taghha.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Ra l-verbal tat-30 ta' Ottubru 2001;

Ra d-digriet tieghu tat-28 ta' Ottubru 1999.

Ikkunsidra,

1. B' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tas-6 ta' Frar 1965 Victor Camilleri, illum mejjet, kera lil Nataniel Jamea Fenech, f' isem il-'British American Insurance Company' il-fond in kwistjoni ghall tlett (3) snin li kellhom jibdew jghoddu mill-15 ta' Frar 1965. Il-kerrej seta jgedded il-kirja minn sena ghal sena. Gie stipulat fost hwejjeg ohra illi:

"(2) The aforesaid premises are being let as business premises, and are not to be used by the tenant in any way other than as business premises."

"(7) The lessor hereby gives his consent in advance to any subletting of the premises or making over of the lease by the tenant during the continuance of the tenancy but in the event of any subletting the lessor will have the right to claim a sum of two hundred pounds (Lm200) from the tenant."

(dok a fol 17-19 u dok a fol 55-57: l-istess prezentat darbtejn)

2. B' kitba privata tat-12 ta' Ottubru 1967 iz-zmien ta' tlett (3) snin gie mgedded.

Hemm referenza dwar tibdil fil-klawzola 3 tal-kuntratt tas-6 ta' Frar 1965. Meta ghalaq iz-zmien miftiehem il-kirja baqghet tiggedded u fi xi zmien il-kera sar disa' mitt lira Maltija (Lm900)

3. B' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Gambin tal-20 ta' Jannar 1998 Ian Zammit f' isem il-kumpanija fuq imsemmija ghadda l-kirja lill-intimat Charles Galea (fol 58-60) Zammit fil-kuntratt iddikjara li

"That apart from the two (2) public deeds herein mentioned and apart from the verbal agreement reached with the landlord mentioned in the previous paragraph (original rent of four hundred Maltese Liri (Lm400) per annum was increased to nine hundred Maltese Liri (Lm900) per annum by verbal agreement reached with the landlord) there is no other agreement written, verbal or otherwise, in force with the landlord regarding this lease."

4. F' din il-kawza xehdu biss Jacqueline Higgans (nee' Camilleri) bint Victor Camilleri u l-intimat.

5. Bejn il-partijiet fir-rikors hemm ir-rabta ta' sidien u kerrejja. Ir-rikorrenti jghidu li jikru l-fond in kwistjoni lill-intimati li allegatament biddlu id-destinazzjoni tal-fond u hekk ivvjolaw il-kuntratt ta' lokazzjoni datat 6 ta' Frar

1965. L-intimati dahlu fiz-zarbun tas-socjeta' 'British American Insurance Company' u dina ma ghanda x' taqsam xejn mal-proceduri ta' llum.

6. Fil-kuntratt tas-6 ta' Frar 1965 jinghad li l-fond inkera biex jintuza ghan-negozju u biex jintuza ghalhekk biss. Fir-rikors jissemma dan il-ftehim. La fond hu mikri ghan-negozju, s-sid ma jistax jitolbu lura ghax ghandu bzonnu kif qed jitolbu r-rikorrenti fir-rikors u kif kienu qalu fl-ittra taghhom lill-intimat bid-data tal-20 ta' April 1998 (fol 62)

"My clients regret to inform you that the premises are required for their own use and therefore they are not in a position to renew the lease which has recently expired, for a further period."

7. L-intimati jallegaw li hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Ir-rikorrenti Jacqueline Higgans nee' Camilleri li xehdet fis-seduta tat-28 ta' Ottubru 1999 tghid li l-fond ma kienx jintuza minn madwar erba' snin qabel. Ir-referenza hi ghaz-zmien meta l-kerrej kien il-"British American Insurance Company." Ma ttiehdu l-ebda passi kontra s-socjeta'. Il-kera baqghet tigi accettata. Hadu passi kontra l-intimati ghax deherilhom li sar negozju minn fuqhom.

Mistoqsija:

X' kienet ir-raguni illi intom ma ftahtux l-proceduri kontra l-'British American (Insurance Company) meta dawn bdew skond dak izommu l-post maghluq."

Twegiba:

"Jekk huma ma gewx jghidulna isma' ara, ahna ddecidejna li nikruh lil xi hadd, inthom ghandkom offerta ahjar." (fol 29)

8. Il-kirja giet assenjata b' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Gambin tal-20 ta' Jannar 1998. Fis-6 ta' Marzu 1998 l-intimat Charles Galea bghat ittra lir-rikorrenti Angolina Camilleri fejn qallha li hu l-kerrej il-gdid skond l-att pubbliku imsemmi u baghat cheque ghal sena: Frar 1998, Frar 1999 li ma giex accettat. Kiteb l-avukat tar-rikorrenti

"My clients regret to inform you that the premises are required for their own use and therefore they are not in a position to renew the lease which has recently expired, for a further period."

Minn kif imxiet il-kawza, r-rikorrenti, li qed jghidu fir-rikors li l-intimati huma l-kerrejja tal-fond, jallegaw li tbiddlet id-destinazzjoni tal-fond mill-intimati: ufficcju - club ghal ghanijiet socjali. Talbu li jkun hemm periti teknici biex jirrelataw dwar id-destinazzjoni tal-fond kif ipprezentaw id-dokumenti a fol 66, a fol 67-68, 69, 70-72. Issa fond jew ma hu qed jintuza ghal xejn jew qed jintuza ghal xi haga ohra. Kif qed jitpoggew l-affarijiet mir-rikorrenti qed issir kontradizzjoni. Sinjifikanti li r-rikorrenti Higgans tghid li aktarx barra tal-fond jew il-fond kollu qed jintuza bhala restroom.

9. Mid-dok a fol 66 ipprezentat mir-rikorrenti, l-avukat ta' l-intimat, baghat jghid lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar li l-klient tieghu kien applika biex jibdel il-fond minn ufficju ta' assigurazzjoni ghal social club. Il-permess ghall-ewwel ma inghatax imma wara nbidlet id-decizjoni. Kien intalab fi Frar 1998 u l-permess hareg fil-25 ta' Settembru 2000. (fol 50-51). L-intimat applika ghand il-Kummissarju tal-Pulizija fit-18 ta' Marzu 2001. Jekk inghatax permess ma jirrizultax.

10. Skond il-kuntratt tas-6 ta' Frar 1965 il-fond kellu jintuza bhala 'business premises, and are not to be used by the tenant in any way other than as business premises.' L-ghan tal-kirja kien wiesgha u billi l-intimat ried jibdel jew bidel minn 'ufficcju' ghal 'social club' ma kisirx il-ftehim tal-kirja: uzu ghal kull sura ta' negozju. L-intimat applika hekk kif saret ic-cessjoni favur tieghu u ma hemm ebda non-uzo.

11. Il-Bord ghandu x' jaqsam biss mar-rabta bejn sid u kerrej u jrid joqghod fuq dak li jinghad fir-rikors.

Billi l-kawzali li fuqha hu msejjes ir-rikors ma gietx pruvata mir-rikorrenti l-Bord jichad it-talba taghhom bl-ispejjes kontrihom.

Dep.Reg	Magistrat