Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 142/2010/1

Jane Rocco
(appellanti)

Vs

Victor Żammit u b'digriet tad-19 ta' Novembru 2015 jiżdiedu l-kliem "u għan-nom ta' Target Furniture Ltd"
(appellat)

12 ta' Lulju, 2019.

1. **Ir-rikorrenti appellat minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fit-13 ta' Lulju 2017 li ċaħdet it-talbiet tagħha għall-iżgumbrament tal-intimat mill-fond 27, Qormi Road, Marsa.**

2. Mill-atti jirriżulta li:

   2.1. Permezz ta' rikors intavolat fis-16 ta' Novembru 2010, ir-rikorrenti ppremettiet illi l-intimat jikri mingħandha l-fond numru 27, Qormi Road, Marsa, magħruf bħala Liverpool Bar. Tikkontendi li l-intimat niffed il-fond mikri lilu ma' fond ieħor li jappartjeni lil terzi li għandu l-indirizz 25, Qormi Roadm Marsa, liema alterazzjonijiet saru mingħajr il-kunsens u kontra l-volontà tagħha u għalhekk saru llegalment. Għalhekk hija trid lura l-fond appartjenenti lilha stante li ma taqbilx mat-tniffid tal-post liema xogħol sar minn wara daharha. Talbet għalhekk lill-Bord jordna lill intimat jiżgombra mill-fond in kwistjoni u jirritornalha l-pussess tal-post fi żmien qasir u perentorju u fl-istat li kien qabel ma ġie mniffed ma' proprjetà ta' terzi mingħajr il-kunsens tagħha.

2.2. L-intimat wieġeb li huwa jikri l-fond in kwistjoni mingħand ir-rikorrenti bil-kera ta' Lm2.30 (€5.36) skont skrittura tas-17 ta' Marzu 1986. Jiċħad li l-post huwa mniffed ma' post ieħor stante li llum il-fond li kien mniffed miegħu reġgħa ġie mbarrat bil-ġebel u għalhekk m'hemm l-ebda aċċess għall-fond minn fond ieħor. Jgħid li mhux minnnu li għax il-post ġie mniffed huwa kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja stante li a tenur tal-artikolu 1653 tal-Kodiċi Ċivili u l-ġurisprudenza in materia l-kerrej jisa' dejjem jagħmel alterazzjonijiet purché jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippreġudikax id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu neċessarji jew utli għat-tgawdija tal-post u jista' l-post jiġi ripristinat kif kien qabel meta tispiċċa l-lokazzjoni. Jikkontendi li fil-każ in eżami, il-ftuħ ta' bieb bejn iż-żewġ fondi mikrija m'għandux jikkreja preġudizzju lir-rikorrenti stante li fi tmiem il-kirja l-bieb li nfetaħ ikun jista' jingħalaq u kollox jista' jiġi rippristinat fl-istat li kien qabel ma nfetah dan il-bieb. Jgħid għalhekk li t-talba tar-rikorrenti ma tissusistix aktar u aktar issa li kull fetħa ngħalqet, b'dan illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

2.3. B' sentenza mogħtija fit-13 ta' Lulju 2017, il-Bord li jirregola l-Kera ddeċieda billi ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.

3. Minn din id-deċiżjoni appellat ir-rikorrenti u talbet lil din il-Qorti:

'*(1) tirriforma s-sentenza appellata billi, filwaqt li tikkonfermaha* ***biss*** *f'dik il-parti fejn il-Bord ordna n-notifika tal-verbal tiegħu lill-Kummissarju tal-Pulizija biex jinvestiga t-twettieq ta' reat kriminali;*

(2) tirrevokaha u tħassarha fil-bqija u tgħaddi biex tilqa' t-talba għar-ripreża tal-pussess tal-fond favur ir-rikorrenti Jane Rocco, u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat Victor Żammit u Target Furniture Limited.'

4. L-appellat wieġeb li l-appell tar-rikorrenti: (i) għandu jiġi dikjarat deżert ai termini tal-artikolu 936(1) et seq tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta ġialadarba l-proċeduri bil-miktub ma ngħalqux fi żmien sena mid-data tal-preżentata tar-rikors ta' l-appell; u li f'kull każ (ii) huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

Konsiderazzjonijiet:

5. Din il-Qorti se tibda billi fl-ewwel lok tindirizza l-preġudizzjali sollevata mill-appellat, ossija, jekk l-appell in diżamina għandux jiġi dikjarat deżert o meno.

6. L-artikolu 963 tal-Kap. 12 jipprovdi kif ġej:

*'963.(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) u tal-artikoli 416 u 420, il-proċedura bil-miktub, f'kull kawża, għandha tiġi magħluqa, fil-qorti tal-ewwel grad, fiż-żmien perentorju ta' sitt xhur, u, **fil-qorti fi grad ta' appell, fiż-żmien perentorju ta' sena**.*

*(2) Fil-qorti tal-ewwel grad, iż-żmien jibda għaddej minn dak in-nhar tal-preżentata tar-rikors ġuramentat, u, **fil-qorti fi grad ta'appell, minn dak in-nhar tal-preżentata tar-rikors tal-appell għat-tħassir jew tibdil tas-sentenza appellata**.*

(3) Jekk, ukoll jekk ikunu għaddew iż-żminijiet perentorji msemmijin fis-subartikolu (1), jinsab li l-proċeduri bil-miktub f'kawża m'humiex magħluqa, il-qorti <u>għandha</u> għal darba waħda biss tagħti dawk l-ordnijiet li jidhrilha xierqa sabiex l-istess proċeduri jingħalqu kemm jista' jkun malajr u sabiex jiġi evitat illil-kawża tmur deżerta minħabba f'xi nuqqas ta' notifika jew minħabba f'xi nuqqas ta' twettiq ta' xi proċedura jew formalità.

(3A) Id-deżerzjoni ta' kawża għandha tiġi dikjarata b'digriet mogħti fil-qorti bil-miftuħ jekk, wara li jkunu ngħataw l-ordnijiet imsemmijin fis-subartikolu (3), il-proċeduri bil-miktub jibqgħu majingħalqux ...'

7. Mill-atti jirriżulta li r-rikors kien preżentat **fil-31 ta' Lulju 2017**. Sar tentattiv ta' notifika fit-2 t'Awissu 2017 iżda r-riferta hi negattiva. L-appell kien appuntat għas-smigħ għas-seduta tat-23 ta' Ottubru 2018. Dakinhar deher biss ir-rikorrenti assistit u l-appell kien differit għan-notifika tal-appellat u għat-trattazzjoni. Fis-seduta sussegwenti tal-14 ta' Diċembru 2018 l-Qorti nnotat li mill-aħħar differiment ma sar ebda tentattiv ieħor ta' notifika tar-rikors tal-appell u l-avviż ta' smigħ u tat l-aħħar opportunità lill-appellanti tagħmel dan billi, '*jekk wara żewġ tentattivi ta' notifika wara l-ħin legali l-appellata tkun għadha mhux notifikata, in-notifika tkun tista' ssir bl-affissjoni u publikazzjoni skont l-artikolu 187(3) tal-Kap. 12'.* Il-qorti ddikjarat ukol li jekk l-appellat ikun għadu mhux notifikat, l-appell ikun dikjarat deżert billi kien għadda iktar minn sena mid-data tal-preżentata tal-appell.

8. Fl-udjenza tal-25 ta' Frar 2019 irriżulta li l-appellat kien għadu mhux notifikat u kien jonqos in-notifika bl-affissjoni u l-publikazzjoni. Dakinhar il-qorti naqset milli tiddikjara l-appell deżert. Il-Qorti għamlitha ċara li '*jekk sas-seduta li jmiss dan ikun għadu ma sarx, l-appell jiġi dikjarat deżert.'* Sussegwentement l-appellat ġie notifikat fl-1 ta' Marzu 2019 bil-proċedura tal-affissjoni u effettivament ippreżenta t-tweġiba tiegħu fil-15 ta' Marzu 2019. Dakinhar ingħalqu l-proċeduri bil-miktub.

9. Fiċ-ċirkostanzi l-qorti ma tarax li għandha tordna d-deżerzjoni tal-appell, ġialadarba fis-seduta tat-30 ta' April, 2019 il-proċeduri bil-miktub kienu magħluqa. Id-deżerzjoni mhijiex awtomatika imma teħtieġ digriet tal-qorti

(artikolu 963(3) tal-Kap. 12). Hu minnu li fis-seduta tal-25 ta' Frar, 2019 il-qorti setgħet tagħti digriet li l-appell hu deżert. Pero' jibqa' l-fatt li dak id-digriet ma ngħatax u l-appell kien differit għan-notifika. Imbagħad sas-seduta ta' wara, il-proċeduri bil-miktub kienu magħluqa. Il-qorti hi tal-fehma li f'dak l-istadju ma kellux jingħata digriet ta' deżerżjoni.

10. Imiss għalhekk li jiġu kkunsidrati l-aggravji tal-appellanti. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Bord għad-deċiżjoni appellata kienu s-segwenti:

'Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qeghda titlob ir-ripreza tal-fond minhabba illi l-fond gie mniffed mill-intimat ma' proprjetà ta' terzi minghajr il-kunsens taghha.

Illi l-intimat jeccepixxi illi 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.

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, jibda biex jinghad illi l-kawza ma hija msejsa fuq l-ebda kawzali ohra hlief dik tal-bdil strutturali u ghalhekk kwalunkwe provi li ngabu li jistghu jkunu relevanti ghall-kawzali ohrajn ma jistghux jigu kunsidrati mill-Bord, stante li l-Bord ghandu quddiem biss din il-kawzali tal-bdil strutturali konsistenti mit-tniffid tal-post.

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 in oltre, ma giet esebita l-ebda skrittura tal-lokazzjoni u ghalhekk ma jirrizultax li kien hemm xi divjet specifiku dwar tibdiliet strutturali.

Illi l-gurisprudenza dwar din il-kawzali u kif u meta tista' tirnexxi u kif u meta l-inkwilin huwa permess jaghmel tali tibdiliet strutturali hija ampja u ben stabbilita u ghalhekk ikun inutli li l-Bord joqghod jerga' jikkwota sentenzi ben maghrufin.'

11. Permezz tal-**ewwel aggravju** l-appellanti tilmenta li l-kwistjoni li kellu quddiemu l-Bord ma kinitx waħda ta' tibdiliet strutturali *sic et simpliciter* iżda kwistjoni ta' **tniffid tal-fond mikri ma' post ieħor li ġie magħluq mill-Pulizija.** Tinsisti għalhekk li l-ottika tal-Bord kienet żbaljata. Tirreferi wkoll għall-fatt li hija kellha tippreżenta rikors separat fuq kawżali oħra b'talba għall-iżgumbrament minħabba li l-intimat kien talab u kiseb *change of use* u bidel id-destinazzjoni tal-fond minn ħanut għal bejgħ ta' għamara għal snack bar billi

ppreżenta lilu nnifsu bħala s-sid fl-applikazzjoni tal-MEPA meta l-proprjetà in kwistjoni ma tappartjenix lilu.

12. Il-kwistjoni taċ-*change of use* hija l-mertu ta' kawża oħra li dwarha din il-qorti tat sentenza llum.[1] Il-Bord kien marbut bil-kawżali tal-kawża li ppreżentat fis-16 ta' Novembru, 2010. Kull ma ntqal fir-rikors promotur hu li sar tibdil strutturali fil-fond billi l-inkwilin niffed il-fond oġġett tal-kawża, ma' fond li hu proprjeta' ta' ħaddieħor. Xogħol li qalet li sar mingħajr il-kunsens tagħha. Kompliet, *"Illi l-esponenti trid tieħu l-post tagħha lura għaliex ma taqbilx mat-tniffid tal-post, liema xogħlijiet saru minn wara daharha"*. Il-Bord dwar dan kellu jiddeċiedi u xejn iktar.

13. Mill-provi jirriżulta li l-inkwilinat tal-fond 27, Qormi Road Marsa kien preċedentement mikri lill-ċertu Edward Cioffi fis-17 ta' Marzu tal-1986. Iżda permezz ta' skrittura datata 26 ta' Ottubru tas-sena 2000, dan ta' l-aħħar ċeda l-istess inkwilinat lill-appellat odjern li oriġinarjament kien jużah sabiex minnu jiġġestixxi ħanut tal-għamara bl-isem '*Target Furniture*'.

14. Fix-xhieda tagħha[2] l-appellanti tgħid li eventwalment l-appellat kien qalilha li wella' l-fond lil tal-*Liverpool Café* li jiġi bieb ma bieb miegħu u hi wieġbithu li kienet intitolata għal kwart tat-twellija iżda rrifjuta li jħallasha għaliex qalilha li ma ġabarx flus iżda kien se jieħu biss perċentwal fuq il-*billiard* u l-*amusement machines* tal-logħob. Kompliet tgħid li:

> '*Skont ma smajt, il-Pulizija kienu għalqu din il-Liverpool Café għal xi żmien. Dan l-isem skont ma qalli li ra fuq l-internet l-avukat tiegħi.*'

15. Iżda din it-teżi tal-appellanti mkien ma tinsab sostanzjata.

16. L-appellat xehed għall-ewwel darba fit-23 ta' Jannar 2012.[3] Jgħid illi huwa kien niffed l-fond in kwsitjoni, ossija l-fond 27, Qormi Road, Marsa, ma' fond ieħor bin-numru 25 bl-isem '*Liverpool Bar*' sabiex iservi bħala estensjoni tal-imsemmi bar billi fil-fond *de quo* tqegħdu erba' *billiard tables* żgħar. Xehed li l-'*Liverpool Bar*' kien ġestit minn kuġin tiegħu jismu Paul Zammit, għalkemm aktar tard fl-istess xhieda jgħid li l-liċenzja kienet fuq kuġinuh iżda l-*Liverpool Bar* kien ġestit minn ħaddieħor, ossija ċertu Pierre kunjomu mhux magħruf. L-intendiment li l-appellat kellu ma' kuġinuh/Pierre kien li huwa kellu jieħu nofs il-profitti derivanti mil-logħob tal-*billiard*. Jgħid li '*x-xogħol ma rnexxiex u għamilna ġimgħa biss bil-billiard hemmhekk.*' Spjega li f' dik il-ġimgħa li l-fond kien imniffed mal-

[1] App. Nru. 80/2012 fl-smijiet ***Jane Rocco vs Victor Żammit pro et noe***
[2] Fol. 11
[3] Fol. 13 et seq

Liverpool Bar kienu marru l-Pulizija u għalqu l-fond *de quo* għaliex kien bla permess iżda **l-*Liverpool Bar* tħalla jopera**. Jgħid li sussegwentement reġa' mbarra l-fond in kwistjoni bil-ġebel. Fit-3 ta' Mejju 2012[4] l-appellat kompla jixhed li l-fond in kwistjoni kien għadu magħluq għaliex kien qed jaħdem fih u kien hemm kwistjonijiet pendenti mal-Awtorita tal-Ippjanar. Effettivament, kif jirriżulta minn '**Dok OM1**'[5] eżebit minn Oliver Magro in rappreżentanza tal-imsemmija Awtorità fl-udjenza tat-22 ta' Mejju 2014, *full development permission* għal-*'change of use from class 4 to class 6 snack bar, construction of toilet and fixing of sign'* ħareġ fil-11 ta' Ġunju 2012. Jirriżulta ukoll li minkejja li l-appellanti oġġezzjonat għal dan il-permess u talbet lill-MEPA tirrevoka l-istess stante li huwa ma kienx is-sid, kif minnu dikjarat fl-applikazzjoni, '*the MEPA Bord determined that there is no basis to revoke the permission in line with Article 77 of the Environment and Development Planning Act, 2010.*[6]

17. Fil-kuntest tal-aggravju in diżamina u tal-kawżali għat-talba kontenuta fir-rikors promutur, mill-provi in atti minn imkien ma jirriżulta li l-*Liverpool Bar,* li miegħu tniffed il-fond de quo għall-perjodu qasir, kien ingħalaq mill-Pulizija minħabba attività llegali kif allegat mill-appellanti. *Se mai* kien **il-fond *de quo*** li ngħalaq għaliex l-attività żvolta fih ma kinitx koperta bil-liċenzji meħtieġa.

18. Għalhekk l-aggravju hu miċħud.

19. Permezz tat-**tieni aggravju** l-appellanti tilmenta mbgħad li kuntrarjament għal dak li ġie ritenut mill-Bord fis-sentenza appellata, huwa fatt gravi li jsir tniffid ma' fond li jappartjeni lil terżi. Dan ma kienx każ fejn il-proprjetà in kwisjtoni ġiet imniffda ma fond ieħor appartjenenti jew fil-pussess tal-inkwilin stess. Tikkontendi li kull tniffid ma' fondi li jkunu taħt il-kontroll ta' terzi jkun qed jipperikola l-integrità u l-legalità tal-fond lokat. Tilmenta li fil-każ odjern, il-fond in kwistjoni ġie mniffed ma post ieħor appartenenti lil terzi li ġie magħluq mill-Pulizija li jfisser li fih kienet qed issir xi attività illegali. Tgħid li kieku l-appellat ma nbarrax il-fond de quo bis-saħħa tal-intervent tagħha, il-fond tagħha ukoll kien jiġi kolpit bl-ordni tal-Pulizija. Dan apparti l-fatt li hija qatt m' awtorizzat lill-appellat iniffed il-fond mikri lilu ma proprjetà ta' terzi. Tilmenta li minħabba l-aġir tal-appellat hija kellha tirrifjuta l-kera mingħandu u għalhekk ġiet ipprivata minn dan il-mezz ta' għixien tagħha.

---

[4] Fol. 16
[5] Fol. 47 et seq.
[6] Fol. 48

20. L-appellat wieġeb li l-bieb li kien infetaħ mill-fond in kwistjoni għal ma' fond biswit, kien għal ftit ġimgħat biss u kien reġa' ngħalaq. Għalhekk, il-kwistjoni lamentata mir-rikorrenti ġiet riżolta qabel il-ftuħ tal-kawża odjerna. Jgħid li r-rikorrenti kienet ben konsapevoli dwar dan iżda għamlet kawża tressaq provi rrilevanti fuq il-faċċata u kwistjonijiet oħra li m'għandhomx x'jaqsmu mal-ftuħ tal-bieb in kwistjoni. Jgħid li f'kull każ, anké li kieku l-bieb kien miftuħ matul is-smiegħ tal-kawża, dan xorta ma jammontax għal tibdil strutturali. Jgħid li se mai huwa hu li qed isofri inġustizza stante li l-appellanti qegħda tagħmel minn kollox biex tostakolah fil-godiment tal-fond minkejja li dejjem ħallas fil-ħin jew qabel u mmeljora l-fond drastikament minn meta ngħata lilu oriġinarjament.

21. Huwa stabbilit li:

> *Il-ligi specjali fl-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 taghti l-fakolta lis-sid li jitlob illi jiehu lura l-fond jekk "ikun ghamel hsara hafna fil-fond";*
>
> *Issa, imbaghad, in linea ta' principju jezisti wkoll l-obbligu taht il-ligi komuni li ma jsirux modifikazzjonijiet fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera (Artikolu 1564,Kodici Civili). Ankorke` ma kienx hemm disposizzjoni partikulari bhal din xorta wahda jibqa' l-obbligu legali taht l-Artikolu 1554 ta' l-istess Kodici Civili impost lill-kerrej li jgawdi l-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u skond l-uzu miftiehem jew prezunt. Ara* ***Kollez. Vol. XLVII P I p 264****;*
>
> *Jidher minn skorta ta' sentenzi illi l-precitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temprat sew fuq l-insenjament ta' l-awturi bhala Pacifici Mazzoni u l-Laurent. Dan fis-sens illi gie zviluppat il-principju illi l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghad-dgawdija tal-post u l-fond jista' jigi ripristinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni. Ara "****Vincenzo Desira -vs- Angelo Spiteri et****", Appell, 7 ta' Gunju 1977; "****Maria Scerri -vs- Domenico Mifsud****", Appell, 6 ta' April 1973;*
>
> *Biex wiehed jara x' modifikazzjonijiet huma legittimi jew le ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz. Peró il-konduttur ma jkunx jista' jaghmel lanqas dawn il-modifikazzjonijiet jekk il-kuntratt tal-lokazzjoni jevvietahomlu, Ara* ***Kollez. Vol. XLIX P I p 263****;'*[7]

22. F'dan il-każ mhuwiex kontestat li l-fond in kwsitjoni tniffed ma'*Liverpool Bar*. Pero' jibqa' l-fatt li '*sussegwenti għal din il-proċedura'*;[8] il-fetħa reġgħet ġiet imbarrata kif konfermat fir-rapport tal-periti tekniċi.[9] Żvilupp li kien ferm rilevanti għall-eżitu finali tal-kawża. Jekk għall-grazzja tal-argument kien hemm ksur ta' obbligazzjoni tal-inkwilin bil-ftuħ ta' bieb li jinfed għall-ħanut ieħor

---

[7] ***Debono Cynthia Et Vs Tanti Joseph Et,*** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-1 ta' Diċembru 2004.
[8] Fol. 139.
[9] Fol. 21 *et seq.*

proprjeta ta' terzi, dan kien għall-perjodu qasir[10] u l-inkwilin irrimedja għal dak li għamel il-persuna li lilu għadda l-ħanut. Sid il-kera ma tistax tibqa' tilmenta, ġialadarba l-inkwilin minn jeddu rrimedja għall-ilment ta' sid il-kera. Dan irrispettivament sarx qabel jew waqt il-kawża.

23. L-aggravju miċħud ukoll.

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.

[10] Fil-fatt fit-tweġiba li ppreżenta fil-11 ta' Frar 2011, l-intimat kien diġa ddikjara li l-fetħa kienet ġiet imbarrata. Fatt li ma jirriżultax li ġie kontestat mill-appellanti.