BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Grace Cassar

vs

Darani Investments Limited

Rikors Guramentat Numru: 1/2018JD

Illum 1 ta' Lulju 2020

Il-Bord,

Ra r-Rikors Guramentat tar-rikorrenti[1] li jaqra hekk :

1. Illi nhar l-4 ta' Dicembru, 2015 il-kontendenti ffirmaw ftehim fil-forma ta' skrittura privata illi jikkontempla kirja tal-fond bin-numri ufficjali 82, 83 u 84, Main Street, Haz-Zebbug, kopja ta' dina l-iskrittura privata qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument GC1;

2. Illi l-ftehim bejn il-kontendenti sar taht il-kudizzjoni illi l-kumpanija intimata tikseb il-permessi kollha necesssarji mill-Awtorita' tal-Ippjanar u permessi ohra mehtiega biex mill-fond imsemmi jitmexxa negozju ta' guesthouse jew negozju iehor. L-esponenti awtorizzat lill-kumpanija intimata tapplika u tiffirma f'isimha kull applikazzjoni mehtiega ghal dan l-iskop kif jirrizulta minn klawzola tmienja (8) tal-iskrittura privata hawn fuq imsemmija ;

3. Illi sallum, jigifieri aktar minn sentejn wara illi giet iffirmata l-iskrittura privata hawn fuq imsemmija, il-kumpanija intimata ghadha ma applikatx mal-Awtorita' tal-Ippjanar ghal permessi mehtiega, u dan kif jirrisulta mir-rapport tal-Perit Ian Zammit illi qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument GC2, u inoltre' ghaddiet sabiex minghajr l-ebda permessi ghamlet xogholijiet pregudizzjevoli ghal proprjeta' tal-esponenti

[1] Fol. 1 sa 3

b'mod partikolari billi ddemoliet garigor li kien jinstab fil-fond imsemmi u dana meta skont l-iskrittura privata hawn fuq imsemmija il-pussess tal-fond inkwistjoni kellu jghaddi biss ghand il-kumpanija intimata meta l-Awtorita' tal-Ippjanar tohrog 'letter of intent' liema ittra qatt ma nharget ;

4. Illi ghalhekk il-kumpanija intimata ma ezegwitx l-obbligazzjonijiet taghha u ppregudikat il-fond imsemmi proprjeta' tal-esponenti billi ghamlet xogholijiet u ddemoliet garigor minghajr permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar u dana kollu bi ksur tal-ftehim milhuq bejn il-kontendenti permezz tal-iskrittura privata hawn fuq imsemmija ;

5. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

6. Illi l-esponenti taf dawn il-fatti personalment u safejn taf hija, l-kumpannija intimata ma ghandhiex difiza x'taghti kontra t-talbiet taghha ;

Ghaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, tghid il-kumpanija intimata ghaliex m'ghandux dana l-Bord jilqa' t-talbiet taghha illi qeghda titlob lil dan il-Bord joghgbu :

1. Jiddeciedi l-kawza skont it-talba bid-dispensa tas-smiegh ai termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ;

2. Jiddikjara x-xoljiment tal-iskrittura privata illi tikkontempla kirja minhabba l-inadempjenza tal-kumpanija intimata li tonora l-obbligi kuntrattwali taghha ossija ghar-ragunijiet fuq premessi, jawtorizza lir-rikorrenti tiehu lura l-pussess tal-fond bin-numri ufficjali 82,83 u 84, Main Street, Haz-Zebbug u konsegwentement jordna l-izgumbrament tal-kumpanija intimata mill-fond bin-numri ufficjali 82,83 u 84, Main Street, Haz-Zebbug u dana entru terminu qasir u perentorju illi jigi lilha prefiss, minn dana l-Onorabbli Bord u ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' kull att jew mandat ipprezentat in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, kontra l-kumpanija intimata illi l-azzjonijisti, diretturi u rapprezentanti taghha huma minn issa stess ngunti in subizzjoni. B'rizerva espressa ghal kwalunkwe jedd iehor ta' azzjoni illi ghandha l-esponenti kontra l-kumpanija intimata.

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors Guramentat[2].

Ra li, fl-udjenza tat-23 ta' Marzu 2018[3], dan il-Bord qies li l-procedura sommarja specjali mhix applikabbli f'dan il-kaz, u ta zmien lis-socjeta' intimata sabiex tipprezenta r-Risposta taghha.

Ra r-Risposta Guramentata tas-socjeta' intimata[4] li permezz taghha eccepiet:

1. Illi primarjament qieghda tecepixxi l-intempestivita' tal-azzjoni stante li l-kundizzjonijiet fuqha jiddependi x-xoljiment tal-iskrittura ghadha ma vveratx;

2. Illi l-attrici kkonfermat it-termini tal-iskrittura datata erbgha ta' Dicembru tas-sena elfejn u hmistax (04.12.2015) u ghalhekk ma tistax, kif qieghda taghmel bl-azzjoni odjerna, tmur kontra t-termni tal-istess skrittura minnha accettati u ffirmati;

3. Illi minghajr pregudizzji ghall-premess jinghad ulterjorment li x-xogholijiet kollha li saru u li dwarhom l-attrici tilmenta, saru kollha bl-awtorizzazzjoni u approvazzjoni tal-istess attrici;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt skont kif tippermetti l-ligi.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet hawn imsemmija u hekk kif ser jirrziulta mill-provi li ser jigu prodotti matul is-smiegh tal-proceduri odjerni, dina l-Onorabbli Qorti [recte Bord] ghandha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u/jew provvediment illi jidhrilha xieraq u/jew opportun, tichad it-talbiet tal-attrici fl-intier taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-attrici li minn issa hija ngunta in subizzjoni.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mid-difensuri tal-partijiet.

---

[2] Fol. 4 sa 13

[3] Fol. 23

[4] Fol. 24

Ikkunsidra li:

Din hija kawza ghax-xoljiment ta' kirja twila tal-fond 82, 83 u 84, Main Street, Zebbug, li l-partijiet Grace Cassar u Darani Investments Limited ikkuntrattaw bi qbil bejniethom bi skrittura datata 4 ta' Dicembru 2015[5], u l-konsegwenti zgumbrament tal-istess socjeta' intimata minn dan il-fond. Il-kawzali ta' din it-talba hija l-allegat nuqqas tas-socjeta' intimata li tonora l-obbligi kuntrattwali taghha. Da parti taghha, is-socjeta' intimata tghid li t-talba tar-rikorrenti hija intempestiva minhabba li l-kundizzjonijiet li fuqhom tiddependi l-kirja ghadhom ma avverawx ruhhom, li l-kirja saret bi ftehim bejn il-partijiet u li x-xoghlijiet kollha li s-socjeta' intimata lahqet wettqet fil-fond saru bl-awtorizazzjoni u bl-approvazzjoni tar-rikorrenti.

Iz-zewg nahat xehdu estensivament, kif xehdet estensivament ukoll is-sensara li kienet involuta fin-negozjati, dwar id-diskors li sar bejniethom, kemm qabel giet iffirmata l-iskrittura tal-4 ta' Dicembru 2015, u anke wara, sakemm giet intavolata din il-kawza. Il-Bord sema' din ix-xiehda fl-udjenzi li nzammu quddiemu, u rega' qies bir-reqqa t-traskrizzjonijiet taghha fl-atti tal-kawza.

Fis-sustanza, u dan johrog car anke mill-affidavit tar-rikorrenti Grace Cassar[6], l-ilment taghha f'din il-kawza huwa maqsum fuq zewg binarji. Fl-ewwel lok, hija tghid li l-pattijiet u l-kundizzjonijiet miftiehma fil-kuntratt ta' kiri li sar bl-iskrittura datata 4 ta' Dicembru 2015 huma oneruzi wisq fuqha, u jaghtu drittijiet u beneficcji estensivi lis-socjeta' intimata bhala inkwilina, u dan b'rizultat tal-fatt li hija mara anzjana, nieqsa mid-dawl, ma kellhiex assistenza legali fuq il-kuntratt bhalma kellha s-socjeta' intimata u s-socjeta' intimata hadet vantagg minn dawn il-limitazzjonijiet taghha biex inducietha tiffirma skrittura ta' kiri b'oneri kbar meqjusa oggettivament, u fis-sitwazzjoni tas-suq tal-lum. Hekk, per ezempju, jinghad li l-interess principali tar-rikorrenti kien li jkollha introjtu fiss u tajjeb minn din il-kirja, fl-eta' u l-kundizzjoni taghha, pero' spiccat ma tircievi ebda kera minnha. Fit-tieni lok, u b'riferenza ghall-pattijiet stipulati fil-kuntratt tal-kiri, ir-rikorrenti tirritjeni li s-socjeta' intimata naqset li tapplika ghal permess ta' zvilupp sabiex b'hekk ikollha l-awtorizazzjonijiet kollha mehtiega bil-ligi biex twettaq ix-xoghlijiet ta' ameljorament, u tibdil, fil-fond mikri, sabiex tuzah ghall-iskop ta' guest house – li jidher li kien l-uzu specifiku miftiehem ghal dan il-fond, ghalkemm mhux hekk stipulat b'mod esklussiv – u li naqset ukoll li tottjeni l-permessi u l-licenzji mehtiega sabiex dan il-fond mikri tuzah ghal dak l-iskop. Aghar minn hekk, ghallinqas mill-perspettiva tar-rikorrenti, hija tghid li

[5] Fol. 4 sa 6, ara tranzunt tal-istess skrittura bl-att tan-Nutar Dottor Roberta Cassar tal-11 ta' Dicembru 2015, fol. 133 sa 136

[6] Ara affidavit, fol. 34 sa 38; ara wkoll affidavit ulterjuri, fol. 197 u x-xiehda tar-rikorrenti in kontroezami, 24.1.2019, fol. 217 sa 233 u

s-socjeta' intimata ghamlet xoghlijiet f'dan il-fond li kienu jehtiegu permess amministrattiv, u li s-socjeta' intimata baqghet qatt ma ottjeniet.

Min-naha taghhom, ir-rapprezentant tas-socjeta' intimata Daniel Farrugia[7] u l-agenta tal-proprjeta' Jane Chircop[8] jaghtu stampa ghal kollox differenti, kemm tan-negozjati bejn il-partijiet qabel giet iffirmata l-kirja, u anke ta' x'gara wara. Huma jichdu li s-socjeta' intimata hadet vantagg mill-kundizzjoni u l-eta' tar-rikorrenti, u mill-ghazla taghha li ma jkollhiex assistenza legali fin-negozjati. Jichdu wkoll li s-socjeta' intimata naqset b'xi mod mill-obbligi li kkuntrattat favur ir-rikorrenti. Farrugia jikkontendi li x-xoghlijiet kollha li saru kienu fuq gewwa tal-proprjeta', u kienu jikkonsistu fir-rimozzjoni ta' kostruzzjonijiet illegali li kien hemm fis-sit, u ghalhekk ma kinux jehtiegu permessi. Fl-istess hin, Daniel Farrugia jghid li l-periti inkarigati minnu kienu fil-process li japplikaw ghall-permess tal-izvilupp, u kienu lahqu lestew il-pjanti u d-dokumenti mehtiega f'dak ir-rigward, pero' mbaghad waqqaf kollox minhabba li saret din il-kawza.

Ikkunsidra wkoll li:

Fid-dawl tal-kwistjoni principali f'din il-kawza dwar ix-xoghlijiet li lahqu saru fil-fond mikri, in-natura taghhom, u jekk kinux jehtiegu permess ta' zvilupp skond il-ligi, dan il-Bord hatar bhala Membri Teknici lill-periti Elena Borg Costanzi[9] u David Pace[10] bl-inkarigu car li jaccedu fil-fond mertu tal-kawza u jikkonstataw jekk is-socjeta' intimata ghamlitx fih xoghlijiet bla permess tal-awtoritajiet, inkluz it-twaqqigh ta' garigor tal-gebel.

Il-Membri Teknici rrappurtaw li huma accedew fil-fond fl-10 ta' Lulju 2018[11], u li waqt dak l-access sabu li:

(i) saru xoghlijiet ta' tnehhija ta' pavimentar u stallazzjoni ta' servizzi ta' katusi, ilma u elettriku;

(ii) inbidlu l-qisien u/jew it-tifsila ta' diversi aperturi;

(iii) saru xoghlijiet ta' kostruzzjoni bil-bricks kemm 'il fuq kif ukoll taht il-livell tal-pjan terran ;

(iv) tnehhew skaluni ta' garigor.

---

[7] Ara xiehda ta' Daniel Farrugia, 16.4.2018, fol. 143 sa 162; ara wkoll kontroezami, 17.6.2019, fol. 291 sa 325

[8] Ara xiehda ta' Jane Chircop, 16.4.2018, fol. 105 sa 127; ara wkoll kontroezami, 17.6.2019, fol. 239 sa 277

[9] Ara verbal tal-udjenza tas-16 ta' April 2018, fol. 46 sa 47

[10] Ara verbal tal-udjenza tal-10 ta' Mejju 2018, fol. 172 sa 173

[11] Ara verbal, fol. 215

Il-Membri Teknici rrilevaw li, minn dawn ix-xoghlijiet, ix-xoghlijiet indikati fil-paragrafu (i) biss setghu isiru minghajr permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar, filwaqt li l-bqija tax-xoghol li sar kien jehtieg approvazzjoni minn qabel mill-istess Awtorita', tenut kont ukoll li dan il-fond huwa dar kbira, u antika, fiz-zona ta' konservazzjoni urbana fir-rahal.

Il-Membri Teknici rregistraw ukoll li huma talbu lill-intimat jghaddilhom kopja tal-permess relattiv, pero' dan baqa' ma ghaddhielhom xejn. Verifika hafifa taghhom fuq il-Mapserver tal-Awtorita' msemmija wriehom li l-Awtorita' ma tat ebda permess biex isiru dawn ix-xoghlijiet f'dan il-fond.[12]

Il-Membri Teknici annettew mar-Relazzjoni taghhom ritratti bil-kulur li juru x-xoghlijiet li sabu li lahqu saru fil-fond mikri, u li rrappurtaw dwarhom.[13]

Ikkunsidra wkoll li:

Il-Bord ser iqis l-ewwel l-ilment tar-rikorrenti impernjat fuq il-posizzjoni zvantaggjata taghha fin-negozjati mas-socjeta' intimata dwar il-kirja tal-fond proprjeta' taghha 82, 83 u 84, Main Street, Zebbug, u kif dan jispjega l-pattijiet u l-kundizzjonijiet indebitament oneruzi fuqha, li accettat, u ntrabtet bihom, bl-imsemmija skrittura.

Jinghad mill-ewwel li, dan l-ilment, fih innifsu, ma huwiex il-kawzali tal-azzjoni esperita mir-rikorrenti. Ir-rikorrenti mhix tfittex it-thassir tal-ftehim tal-kiri li sar bejnha u s-socjeta' intimata bl-iskrittura tal-4 ta' Dicembru 2015 minhabba f'xi kawza ta' nullita', possibilment xi vizzju tal-kunsens taghha. Anzi, il-punt tat-tluq fir-rikors promotur imressaq mir-rikorrenti huwa li din il-kirja giet konkluza, u hija valida u effettiva bejn il-partijiet, pero' s-socjeta' intimata naqset milli twettaq l-obbligi taghha skond l-istess ftehim, u ghalhekk hemm lok ghall-hall tal-istess kirja.

Irid jinghad ukoll li, mix-xiehda tar-rikorrenti nnifisha, u tas-sensara Jane Chircop, irrizulta li, ghar-ragunijiet taghha, ir-rikorrenti ghazlet li ma tkunx assistita legalment, u jidher li kienet akkumpanjata biss saltwarjament minn xi hadd minn uliedha waqt il-laqghat u n-negozjati li ghamlet mar-rapprezentant tas-socjeta' intimata. Possibilment, ir-rikorrenti strahet fuq l-involviment tas-sensara Chircop fin-negozjati, li jidher li kienet midhla sewwa taghha, ghalkemm mix-xiehda ta' Chircop irrizulta li din kienet qed tqis lis-socjeta' intimata bhala l-klijenta taghha f'dawk in-negozjati. Lil hinn minn dan kollu, pero', u kienet x'kienet ir-realta', ghall-Bord is-sitwazzjoni f'dan ir-rigward tibqa' li n-nuqqas ta' gharfien tal-ligi li seta' kellha r-rikorrenti mhux skuza, kif lanqas hi d-decizjoni (forsi

[12] Ara Relazzjoni, fol. 208 u 209

[13] Fol. 210 sa 214

zbaljata) taghha li tinnegozja kirja bhal din minghajr assistenza legali, u kontra r-rieda ta' uliedha. Anke jekk, illum li ghadda z-zmien, hija jidhrilha li hadet decizjonijiet zbaljati, u li ma messha qatt ma accettat li tikri lis-socjeta' intimata dan il-fond, bil-kundizzjonijiet li ezigiet l-istess socjeta' intimata, jew li setghet ghamlet negozju ahjar, dan kollu m'ghandu ebda rilevanza f'dawn il-proceduri, u l-punt tat-tluq f'din il-kawza huwa l-kuntratt validu ta' kiri li hemm bejn il-partijiet dwar il-fond in kwistjoni 82, 83 u 84, Main Street, Zebbug, bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm stipulati.

Il-pern ta' din l-azzjoni huwa bazat fuq il-kundizzjonijiet tnejn (2), sitta (6) u tmienja (8) tal-kuntratt tal-kiri datat 4 ta' Dicembru 2015, li jipprovdu hekk:

> '2. The Parties agree that the possession of the premises shall pass to the Tenant once a letter of intent is issued by the Malta Environment and Planning Authority (MEPA) in connection with the permits mentioned in Paragraph eight (8) of this agreement.
>
> …
>
> 6. During the continuation of this agreement, the Tenant binds himself to improve the property by carrying out structural works amounting to approximately two hundred thousand Euros (€200,000) in order to renovate the premises from its present state into a fully fletched and operating guest house or into any other business which the Tenant deems expedient.
>
> …
>
> 8. The lease shall be conditonal on the Tenant obtaining all necessary MEPA and other relevant permits necessary to conduct all business mentioned in Paragraph six (6) above.
>
> Provided that the Landlord is hereby authorising the Tenant to apply and sign on her behalf all permit applications'.

Mill-provi mressqa quddiem dan il-Bord, inkluz mir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tieghu li jikkorrobora l-konkluzjonijiet ex parte tal-perit Ian Zammit[14] inkarigat mir-rikorrenti, irrizulta li:

[14] Dok. GC2, fol. 12

(i) is-socjeta' intimata wettqet fil-fond mikri diversi xoghlijiet fl-istruttura interna tal-binja, liema xoghlijiet jikkostitwixxu 'zvilupp' fit-termini tal-ligijiet tal-ippjanar[15], u ghalhekk htiegu l-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar, u dan minghajr ma s-socjeta' intimata talbet jew ottjeniet dan il-permess[16];

(ii) fil-processi tal-Awtorita' tal-Ippjanar, ma tezisti ebda procedura ta' 'letter of intent'[17] dwar zvilupp propost, kif jinghad fil-klawsola tnejn (2) tal-kuntratt ta' kiri;

(iii) is-socjeta' intimata ma applikat ghall-ebda permess jew licenzja ghall-hrug ta' Tourism Compliance Certificate dwar dan il-fond – dan ic-certifikat huwa mehtieg bil-ligi biex dar tigi konvertita f'guesthouse[18];

(iv) l-unici dokumenti li pprezentat is-socjeta' intimata dwar l-izvilupp li tghid li kienet qed tippjana, u torganizza t-twettiq tieghu, ghall-fond mikri, huma abbozzi ta' pjanti redatti fuq inkarigu taghha mill-perit Justin Spiteri, u disinni li juru l-ambjenti interni tal-fond, kif pjanati, mghammrin bil-bicciet tal-ghamara u l-facilitajiet l-ohra li solitament jitqieghdu fl-ambjenti interni ta' guesthouse.[19]

Stabbiliti dawn il-fatti, u meqjus ukoll li bejn id-data tal-kirja u d-data meta s-socjeta' intimata giet notifikata b'dawn il-proceduri kienu lahqu ghaddew sentejn, il-Bord jidhirlu li mhumiex kredibbli r-ragunijiet moghtija mir-rapprezentant tas-socjeta' intimata ghalxhiex, wara tant zmien, l-istess socjeta' intimata kienet ghadha ma ghamlet xejn biex tikkonverti legalment il-binja u l-uzu tal-fond mikri ghal guesthouse, filwaqt li lahqet bdiet bix-xoghlijiet interni. Il-Bord jifhem li s-socjeta' intimata ma kellhiex ghagla, u kienet qed tuza z-zmien ghall-vantagg taghha, anke ghaliex ma kienet qed tbati xejn fil-frattemp, billi l-kera kellha tibda ssir dovuta biss mill-mument meta s-socjeta' intimata tottjeni l-permessi tal-izvilupp skond il-klawsola tmienja (8) fuq citata.[20] Aktar minn hekk, skont il-pattijiet miftiehma, is-socjeta' intimata kellha l-konfort li, fil-frattemp, ir-rikorrenti la setghet tassenja jew tbiegh il-fond lil terzi, u lanqas taghti drittijiet reali fuqu lil haddiehor, hlief bil-kunsens tal-istess socjeta' intimata, u bl-istess mod ma setghetx tghabbih b'garanziji jew pizijiet, hlief b'ipoteka specjali favur l-istess socjeta' intimata meta, jew jekk, l-istess socjeta' intimata joghgobha titlobha dan b'garanzija tal-ispiza tal-

---

[15] Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta

[16] Ara xiehda ta' Oliver Magro, 16.4.2018, fol. 93 sa 96; ara wkoll xiehda ta'

[17] Ibid.

[18] Ara xiehda tal-Perit Kevin Fsadni, 16.4.2018, fol. 137 sa 142

[19] Fol. 163 sa 169

[20] Ara klawsola 10(a) tal-kuntratt tal-kiri datat 4 ta' Dicembru 2015, fol. 5

miljoramenti. Min-naha 'l ohra, is-socjeta' intimata kellha d-dritt, fid-diskrezzjoni assoluta taghha, li tinnegozja din il-kirja, kif tiddeciedi hi, minghajr il-htiega ta' kunsens jew approvazzjoni mir-rikorrenti. F'dan il-kwadru kollu, il-Bord ma jemminx li s-socjeta' intimata baqghet ma applikatx ghall-permess tal-izvilupp, ghaliex kellha hafna lantijiet ohra bi progetti ghaddejjin, jew ghax il-perit inkarigat minnha gratlu dizgrazzja familjali u waqaf jahdem, jew ghaliex il-perit gdid inkarigat minnha kellu hafna x'jaghmel u dam biex jahdem fuq dan il-kaz. Il-Bord bl-istess mod jidhirlu li ghandu jiddeplora l-mod kif xhud professjonist, ex parte, bhalma kien il-Perit Pierre Farrugia, inkarigat mis-socjeta' intimata biex japplika ghal dan il-permess ta' zvilupp, iddikjara bil-gurament tieghu li l-applikazzjoni tal-izvilupp l-ufficju tieghu kien prezentaha lill-awtorita' kompetenti 'xi xahrejn u nofs' [21] qabel xehed, u obbliga ruhu li ser jipprezenta kopja taghha fl-atti, meta effettivament ma pprezenta xejn, u jidher car li lanqas biss qatt giet prezentata.

Dan kollu stabbilit, il-Bord jifdallu jqis u jiddeciedi dwar il-kwistjoni legali jekk is-socjeta' intimata naqsitx li twettaq l-obbligi kuntrattwali taghha meta (i) sa sentejn wara li gie ffirmat il-kuntratt tal-kiri, u anke sal-lum, baqghet ma pprezentatx applikazzjoni biex tottjeni permess tizviluppa l-fond mikri ghall-iskop miftiehem; u (ii) wettqet tibdil intern fil-binja tal-fond mikri, minghajr il-permess mehtieg.

Id-disposizzjonijiet rilevanti fil-Kodici Civili huma s-segwenti:

> 1564. (1) Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'għandux jedd jitlob il-ħlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti magħmula mingħajr dak il-kunsens.
>
> (2) B'dan kollu, il-kerrej għandu jedd jieħu lura dawk il-miljoramenti, billi jerġa' jqiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel ma saru, iżda dan kemm-il darba, għal dawk li huma l-miljoramenti li jkunu għadhom jeżistu fit-tmiem tal-kiri, huwa juri li jista' jieħu xi utli minnhom billi jaqlagħhom, u sid il-kera ma jagħżilx li jżommhom, u jħallas lill-kerrej somma daqs il-ġid li dan jista' jieħu li kieku jaqlagħhom.
>
> 1570. Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:
>
> Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin

[21] Ara xiehda tal-perit Pierre Farrugia, 8.7.2019, fol. 341

> permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika.

L-obbligi tal-inkwilin jistghu jkunu kemm kuntrattwali kemm legali. Is-socjeta' intimata targumenta u tippretendi li, ladarba r-rikorrenti obbligatha bil-kuntratt tal-kiri li ttejjeb il-proprjeta' b'xoghlijiet strutturali ta' valur ta' madwar €200,000 biex il-fond jinbidel f'guest house operattiva, jew kull negozju iehor li s-socjeta' intimata jidhrilha xieraq, ir-rikorrenti b'hekk tat kunsens komplut u assolut minn qabel lis-socjeta' intimata biex taghmel kull tibdil li tiddeciedi fil-haga mikrija.

Il-punt tat-tluq tal-Bord fir-rigward ta' dan l-argument hija l-ligi dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti, li tghid hekk:

> 992. (1) Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom.
>
> (2) Dawn il-kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi.
>
> 993. Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.

Filwaqt li m'hemmx dubju li l-partijiet ftiehmu, u r-rikorrenti accettat, li jsiru xoghlijiet estensivi ta' rinovar u miljoramenti fil-fond mikri, biex jintuza ghal skop kummercjali, fil-kuntratt tal-kiri l-partijiet imkien ma eskludew l-obbligu legali tal-inkwilin, stipulat fl-art. 1564(1) tal-Kodici Civili, li ma jaghmilx tibdil fil-fond mikri minghajr il-kunsens tal-lokatrici. Barra minn hekk, huwa car ukoll li r-rikorrenti ezigiet, u s-socjeta' intimata accettat, li taghmel ix-xoghlijiet bil-permess mehtieg, u ghalhekk l-ezekuzzjoni kellha ssewgi l-hrug tal-permess, u mhux bil-maqlub. Dan ifisser allura li, bix-xoghlijiiet li s-socjeta' intimata wettqet fil-fond, minghajr ma talbet il-kunsens tar-rikorrenti, u minghajr ma ottjeniet il-permess li, skond il-Membri Teknici, kien mehtieg skont il-ligi minghand l-Awtorita' tal-Ippjanar – tibdil fil-qisien u t-tifsila tal-aperturi, bini bil-bricks fuq u taht il-livell terran u tnehhija ta' skaluni ta' garigor antik tal-gebel – hija kisret l-obbligu legali taghha stipulat bl-art. 1564(1) tal-Kodici Civili, u l-obbligi kuntrattwali taghha skont il-klawsoli sitta (6) u tmienja (8) tal-kuntratt tal-kiri. Ghall-kompletezza, il-Bord lanqas ma jemmen lir-rapprezentant tas-socjeta' intimata dwar kemm jghid li nefqet f'dan il-fond. Anke f'dak ir-rigward, is-socjeta' intimata ghazlet li ma tressaqx l-ahjar prova, u tistrieh biss fuq id-dikjarazzjonijiet generici u mhux sostanzjati tar-rapprezentant taghha.

Kif inghad mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza Joseph Borg et vs Alfred Micallef et[22], "L-imsemmija disposizzjoni giet watered down mill-gurisprudenza: "Il-kerrej avolja ma jottjenix il-permess tas-sid jista' jaghmel innovazzjonijiet fil-fond lokatizju purche' dawn ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjeta', ikunu jistghu jigu rimossi meta tispicca l-lokazzjoni u jkunu necessarji jew utili ghall-godiment tal-fond (Vol. XXIX.ii.681)" (Joseph Busuttil et vs Carmelo Pace et, Prim'Awla, 31 ta' Jannar, 1995). Pero' jibqa' l-fatt li r-regola generali hi li ma jistax isir tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid. Ghalhekk li jkun jista' jsir tibdil minghajr il-kunsens tas-sid ghandha tkun l-eccezzjoni u mhux ir-regola."

Il-Bord jirreferi wkoll ghall-principji enuncjati mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza Evelyn Montebello et vs Vincent Magri pro et noe et[23] citata mir-rikorrenti, kemm dwar ix-xoghlijiet strutturali mwettqa, tenut kont tan-natura partikolari hafna tal-fond u l-valur storiku tieghu, u anke dwar id-dannu konsegwenzjali minhabba li twettqu minghajr il-permessi mehtiega.

Ghalhekk, it-talba tar-rikorrenti ghall-hall ta' dan il-kuntratt ta' kiri hija gustifikata fil-fatt u fid-dritt.

Ghall-kompletezza, il-Bord lanqas ma jista' jaqbel mal-argument migjub mis-socjeta' intimata li l-azzjoni tar-rikorrenti hija intempestiva, ghaliex ma kien hemm ebda zmien stipulat kontra s-socjeta' intimata biex tapplika ghall-permess tal-izvilupp, u ghalhekk setghet tapplika ghalih meta trid, fid-diskrezzjoni assoluta taghha. Huwa minnu li l-partijiet ma ftiehmu ebda zmien li fih is-socjeta' intimata kellha tipprezenta l-applikazzjoni tal-izvilupp lill-awtorita' kompetenti, u lanqas ma ftiehmu zmien li fih ix-xoghlijiet fl-istruttura tal-binja kellhom jitwettqu jew jitlestew. Pero' huwa minnu wkoll li l-partijiet stipulaw li l-pussess tal-fond mikri ma jghaddix ghand is-socjeta' intimata – bhala inkwilina – qabel il-hrug ta' dawk il-permessi. Il-Bord ma fehemx is-sinifikat ta' dan il-patt. Irrizulta li s-socjeta' intimata effettivament hadet pussess tal-fond mindu giet iffirmata l-iskrittura tal-kirja, u minn hemm 'il quddiem beda ghaddej iz-zmien tal-kiri, ghalkemm il-kera baqghet ma saritx dovuta, ghaliex anke dik kienet marbuta mal-hrug ta' permessi.

Meqjusa komplessivament, dawn il-pattijiet ma jhallux dubju li, tal-anqas f'mohh ir-rikorrenti meta ffirmat il-kirja, il-hsieb kien li s-socjeta' intimata ser tapplika ghall-

[22] 2.2.2018
[23] 30.5.2008

permessi immedjatament, u tipprosegwi bix-xoghlijiet b'pass mghaggel halli l-fond ikun jista' jintuza ghall-iskop li ghalih inkera minghajr dewmien.

Mil-lat legali, kif argumentat tajjeb ir-rikorrenti, din is-sitwazzjoni hija regolata bl-art. 1077 tal-Kodici Civili, fejn il-ligi tirregola l-principji generali tal-obligazzjonijiet :

> 1077. Meta ma jkun ġie stabbilit ebda żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, din għandha tiġi esegwita minnufih[24], iżda dan kemm-il darba x-xorta tal-obbligazzjoni, jew il-mod li bih għandha tiġi esegwita, jew il-lok miftiehem għall-esekuzzjoni tagħha, ma jġibux magħhom il-ħtieġa ta' żmien li, jekk ikun hemm bżonn, jiġi stabbilit mill-qorti.

Il-Bord jirreferi ghall-insenjament legali fuq din id-disposizzjoni li l-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tat fis-sentenza Mile End Services Ltd vs Quartz-End Limited[25]:

> Il-ligi ma tiddefinix il-kelma "minnufih" u jidher li t-tifsira taghha hi mhollija fid-diskrezzjoni prudenzjali ta' min irid jiggudika, dipendenti mill-fattispeci tal-kaz li jkun. … fil-kaz prezenti s-socjeta` kovenuta appellanti … ma tirrikorri[x] ghall-portata ta' dik il-kelma izda tinsisti, minflok, illi l-ezekuzzjoni tat-tiswijiet ma saretx fi zmien ragjonevoli. Ovvjament, hi stess donnha dehrilha illi, fil-kwalita` taghha u ghal mod ta' l-ezekuzzjoni taghha, dik l-obbligazzjoni tar-riparazzjoni ma setghetx tigi ezegwita immedjatament. F'qaghda bhal din ma setghetx tkun l-istess socjeta` appellanti li tiddetermina hi kemm kellu jkun iz-zmien ragjonevoli imma kellha tirrikorri lill-Qorti ghall-prefissjoni tat-terminu. Jinghad, a propozitu, illi "quando la convenzione non stabilisce un termine il debitore puo eseguirla entro qualunque termine finche non sia costituito in mora del creditore, ne puo il creditore rifiutare di dare esecuzione alla contrattazione sul motivo del ritardo del debitore, purche la mora, che è il ritardo legale, non si incorre se non quando l'obbligazione sia scaduta il che avviene o colla sola scadenza del termine stabilito, o nel difetto di tale termine mediante la costituzione del debitore in mora, che secondo la nostra legge si opera mediante interpellazione fatta per atto giudiziario e diretta al debitore, nella quale lo si intimi all'adempimento delle sue obbligazioni. La ragione per cui la legge esige, in difetto di un termine stabilito per convenzione, che per determinare la mora del debitore, occorre una interpellazione giudiziaria per cui il creditore richieda al debitore l'adempimento dell'obbligazione – è data dal Giorgi ("Teoria delle obbligazioni" Vol. II numero marginale 48) è che «quando l'adempimento dell'obbligazione non abbia un termine determinato, il debitore non senza fondamento puo sperare nella tolleranza del creditore, e credere che non gli prema l'adempimento sollecito dell' obbligazione. Cosi fatta ragionevole credulita` non viene a sparire prima della richiesta del creditore; ed allora soltanto comincia la colpa del debitore se ritarda anco di piu` di pagamento

[24] Enfasi tal-Bord
[25] 13.6.2008

> – Presso noi tale richiesta deve essere fatta per atto giudiziaro.» ("Negte. Giuseppe di R. Wismayer -vs- Salvatore Grech", Appell Kummercjali, 13 ta' April, 1921. Ara wkoll "Salvatore Liberato -vs- Giorgio Gauci", Qorti tal-Kummerc, 30 ta' Mejju, 1933 u "Silvio Mifsud et nomine -vs- Direttur tax-Xoghlijiet Pubblici", Appell Kummercjali, 7 ta' April, 1986;
>
> Mill-atti tal-kawza ma jirrizultax li giet mir-socjeta` appellanti segwita din il-procedura, ghal-liema jirreferi wkoll l-Artikolu 1130 tal-Kodici Civili. Ankorke din il-Qorti kellha tissorvola dan kollu u taccetta l-proposizzjoni tas-socjeta` appellanti illi kien hemm tabilhaqq dewmien esagerat (circa 20 gurnata b'kollox) da parti tas-socjeta` attrici, dejjem kien jokkorri li jigi ezaminat jekk il-prestazzjoni kienetx oggettivament possibbli fit-terminu pretiz jew aspettat mis-socjeta` appellanti. Ma jidherx li hu barra mill-ordinarju illi jezistu certu sitwazzjonijiet jew eventi impeditivi li ma jaghmluhiex possibbli li d-debitur ta' l-obbligazzjoni jezegwixxi l-inkariku minnu assunt fiz-zmien ragjonevoli. Il-ligi nnifisha tipprovdi ghal dan billi filwaqt li tikkreja l-presunzjoni tal-kolpa a kariku tad-debitur ghan-nuqqas ta' ezekuzzjoni jew ghad-dewmien, dan jibqa' hekk sakemm ma jkunx ipprovat mill-istess debitur illi dak in-nuqqas jew dak id-dewmien avvera ruhu minhabba xi haga barranija li taghha hu ma kienx fi htija. Ara Artikolu 1133 tal-Kodici Civili; Jikkonsegwi illi meta d-debitur jiddemostra l-ezistenza ta' xi impediment bhal dan, purke mhux imputabbli lilu, u li jkun gab l-impossibilita` tal-prestazzjoni fi zmien ragonevoli tezisti l-prova liberatorja tan-non-imputabilita` ta' l-inadempiment.

F'dan il-kaz, anke jekk wiehed jikkoncedi li s-socjeta' intimata kellha bzonn zmien biex tipprepara l-pjanti u tressaq l-applikazzjonijiet mehtiega lill-awtoritajiet kompetenti, xorta wahda l-Bord jidhirlu li, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, iz-zmien ta' sentejn li ghadda bejn meta saret il-kirja, u meta gew intavolati dawn il-proceduri, kien aktar minn bizzejjed biex fih is-socjeta' intimata taghmel dak kollu u tottjeni l-permessi u l-licenzji mehtiega. Kumpanija kummercjali li bil-bwona fede tikri fond bl-iskop li tmexxi negozju importanti minnu, b'obbligu car li twettaq fih xoghlijiet estensivi b'investiment ingenti, ma tahlix hin biex tressaq talbiet simili halli tkun tista' twettaq dawn l-obbligi li tkun intrabtet bihom. Certament li l-bwona fede titlob li dik il-parti ma tfittixx rifugju f'kull skuza possibbli biex tiggustifika ghalfejn sentejn, u llum aktar minn erba' snin wara, dan baqghet ma ghamlitux.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi jichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' intimata, u jilqa' t-tieni talba attrici, u konsegwentement iholl il-kirja tal-fond 82, 83 u 84, Main Street, Zebbug, li saret bejn il-kontendenti bl-

iskrittura tal-4 ta' Dicembru 2015 u jordna lis-socjeta' intimata tizgombra mill-istess fond fi zmien xahar mid-data tallum.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mis-socjeta' intimata.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur