MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
VALENZIA GEOFFREY

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 1594/2000/1

Mary mart it-Tabib Joseph Vella Briffa

Vs

Joseph Borg bhala Prokuratur Generali ta’ Mary armla ta’ William Phillips nee’ Borg, u Charles Debattista u ta’ Luzio Borg u Mary Scifo, Violet mart Joseph Borg u Julian Borg fil-kwalita’ tieghu ta’ kuratur tal-wirtijiet ta’ Anthony Borg u Joseph Borg, Carmel Borg, Evelyn Tanti, Helen Tonna, Catherine Calleja, Julian Borg, Anthony Borg u Edward Borg, dawn ta’ l-ahhar bhala ulied il-mejtin Salvatore u Maria Borg.

Il-Qorti.

PRELIMINARI

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attrici ppremettiet li hija propjetarja tal-hanut “City of London Bar “, sitwat f’Main Street, San Giljan.

Premess illi hemm pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera proceduri ghall-izgumbrament kontra l-konvenuti biex huma jivvakaw il-fond ‘*de quo*’,

Premess illi l-attrici talbet il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni numru 2519/00 kontra l-konvenuti sabiex huma jigu inibiti milli jwahhlu tinda (*canopy*) jew strutturi ohra fuq l-imsemmi fond, u dan peress illi la hija ma tat il-kunsens taghha lill-konvenuti ghal dan l-iskop, u lanqas ma nkiseb il-permess mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar.

Premess din il-Qorti laqghet it-talba ta’ l-attrici u inibiet lill-konvenuti milli jwahhlu tinda (*canopy*) jew strutturi ohra fuq il-fond “City of London Bar”, Main Street, San Giljan.

Ghaldaqstant l-attrici talbet lil din il-Qorti, ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara illi la l-attrici ma tat il-kunsens taghha lill-konvenuti biex iwahhlu tinda (*canopy*) jew strutturi ohra fuq il-fond “City of London Bar “, Main Street, San Julians, u lanqas ma nkiseb il-permess mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar.

2. Tordna lill-konvenuti biex ma jwahhlu l-ebda tinda (*canopy*) jew strutturi ohra fuq l-imsemmi fond proprjeta’ ta’ l-attrici.

Bl-ispejjez, inkluzi tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 2519/00, kontra l-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni attrici;

Rat in-**nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 19 fejn eccepew:

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez stante li l-esponenti ma huma qed jaghmlu xejn gdid, izda biss sostituzzjoni ta’

"*canopy*", li tqattghet bil-moghdija taz-zmien, b'wahda gdida u ghalhekk l-attrici, li wirtet il-proprjeta' minghand l-antenati taghha, li ma kienux sabu oggezzjoni, kif *del resto* lanqas ma setghu jsibu, ghat-twahhil ta' *canopy*, ma tistax tippretendi li ghandha drittijiet li ma jezistux u qatt ma ezistew.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

KONSIDERAZZJONIJIET

Fil-kaz in ezami l-attrici qed titlob li dina l-Qorti tordna lill-konvenuti biex ma jwahhlu l-ebda tinda (*canopy*) jew strutturi ohra fuq l-fond proprjeta' taghha billi qed issostni li la hi ma tat il-kunsens taghha lill-konvenuti biex iwahhlu tinda (*canopy*) jew strutturi ohra fuq il-fond "City of London Bar " u lanqas ma nkiseb il-permess mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

Il-konvenuti jikru l-post minghand l-attrici izda ma giex ezebit il-kuntratt ta' lokazzjoni tal-post, jekk dana jezisti. Fin-nuqqas japplikaw il-provedimenti tal-Kodici Civili.

L-artikolu rilevanti hu l-artikolu 1564(1) tal-Kap 16 li jghid : "Il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jaghmel ebda tibdil (*alteration*) fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti maghmula minghajr dak il-kunsens". Dan l-artikolu hu bazat fuq il-Kodici tar-Repubblika tat-Ticino Art. 834 u skond Sir A.Dingli (Noti) gie bazat fuq l-insenjament tat-Troplong (Diritto Civile - Permuta e Locazione).

Mid-dispost tal-imsemmi artikolu jidher, prima facie, illi l-kerrej matul il-lokazzjoni, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-fond lilu mikri minghajr il-kunsens tas-sid. Pero' hi gurisprudenza pacifika tal-Qrati taghna li bbazaw ruhhom fuq awturi kontinentali (Baudry Lacantinerie, Pacifici Manzoni, Laurent u Ricci) li l-kerrej jista' jaghmel tibdil fil-fond lilu mikri ghalkemm ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta li dan it-tibdil (1) ikun parzjali u mhux ta'

importanza kbira; (2) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni; (3) ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid; (4) ikun utili jew necessarju ghall-godiment tal-fond u (5) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista’ b’facilita’ jigi eliminat u l-fond ikun jista’ jigi ripristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel. (ara Vol 25 p1 p 206; Vol 29 p2 p 681; Vol 37 p1 p 156; XL p1 p 76; XLIX p1 p 270 fost ohrajn).

"*Non si puo a priori ed in linea di massime stabbilire quali modificazioni apportati dal conduttore alla cosa locata siano legittimi o no, bisogna avere riguardo alle particolari circostanze del caso ed in ispecie alla professione, arte o mestiere dell'conduttore, all uso per cui il fondo e' stato locato, al consenso espresso o presunto del locatore ed all'opera nella quale le modifcazioni hanno luogo*." (Vol XXV, pI, p206)

"*Il conduttore e' tenuto di servirsi della cosa locata da buon padre di famiglia e per l'uso determinato nel contratto o che, in mancanza di convenzione possa presumersi a norma delle circostanza* ...."

"*Conseguenze di tali principio si e’ che il conduttore non puo senza il consenso del locatore fare innovazioni nella cosa locata ne puo mutarne la forma. Questo principio pero (Laurent Vol XXV No. 253) non deve essere inteso nel senso che il locatorio non possa recare alcuno modificazione alla cosa anche quando fosse necessaria ed utile al suo godimento: avendo il diritto di godere, bisogna che abbia la facolta di adattare la cosa alle sue convenienzie ed a suoi bisogni. Soltante alle fine della locazione e' tenuto a rimettere i luoghi nel loro pristino stato, se il locatore lo esige.*" (Vol XXV, pI, p206).

Tikkunsidra

Fil-kaz in ezami, l-konvenuti u l-awturi taghhom kellhom *canopy* fuq il-bieb u fuq it-tieqa tal-hanut in kwistjoni ghall zmien twil. Imbaghad il-konvenuti kienu ddecidew li jibdluwhom u jaghmlu *canopy* wahda li tkopri kemm it-

tieqa u l-bieb f'daqqa izda l-attrici opponiet ghax qalet li dina ser tkerrah il-faccata u kien hemm il-biza ghas-sigurta' tal-flat ta' fuq il-hanut. Qalet ukoll li l-konvenuti m'ghandhomx il-permessi tal-Planning Authority u tal-Pulizija.

Illi dwar il-kwistjoni jekk hemmx bzonn il-kunsens tas-sid f'dan il-kaz ghat tibdil tal-*canopy* il-Qorti hi tal-fehma li f'dana l-kaz ma hemmx bzonn tal-kunsens billi mhux ser isir tibdil strutturali fil-post u x-xoghol ser ikun wiehed parzjali u mhux ta' importanza kbira. Dan mhux ser jibdel id-destinazzjoni tal-lokazzjoni u x-xoghol ser ikun utili jekk mhux necessarju ghall-godiment tal-fond mill-konvenuti. Fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni ser jibqa' possibli li tinqala l-*canopy* u l-fond jigi ripristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel.

Kwantu ghall-kunsens tal-Awtoritajiet l-ohra, (Il-Planning Authority diga ddikjarat li jekk ikun hemm bdil fil-qies u materjal tal-*canopy*, il-permess ma jinghatax) dina hija kwistjoni bejn il-konvenuti u l-istess awtoritajiet u jekk il-konvenuti ghandhomx dritt jaghmlu dana x-xoghol u jottjenu dawn il-permessi hi kwistjoni li jridu jiddeciedu l-awtoritajiet dejjem bla pregudizzju ghad-drittijiet tat-terzi. F'dana l-kaz diga rajna li l-kunsens tas-sid mhux necessarju.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi
prevja li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti
tichad it-talba attrici
bl-ispejjez kontra taghha.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D

Frankie Mercieca
Deputat Registratur.