MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 2220/2000/1

~itazzjoni 2220/2000

Mario Borg
versus
Carmelo Testa

Din il-kaw\a hija dwar]tija pre-kuntrattwali.
I`-`itazzjoni tg]id illi b'kitba tat-22 t'Ottubru 1999, li saret fl-uffi``ju tan-Nutar Maurice Gambin, l-attur]a b'kiri ming]and il-konvenut il-fond numru disg]a (9), Triq il-Mosta, San Pawl il-Ba]ar. Kif jidher ukoll mill-kitba, fejn il-fond jissemma b]ala "*shop*", il-konvenut kien wieg]ed u ta x'jiftehem illi l-fond kellu l-permessi ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar, u wkoll illi kellu l-permessi biex jintu\a b]ala]anut. Il-fond i\da ma kellux il-permessi me]tie[a, u l-attur huwa mg]arraf illi l-Awtorità ta' l-Ippjanar]ar[et "Avvi\ biex Tieqaf u ta' Twettiq" fuq il-fond.
Min]abba f'hekk, l-attur radd i`-`wievet lill-konvenut, is-sid, u]are[mill-post. Sa ma g]amel hekk i\da kien la]aq]allas

xi kera u g]amel xi spejje\, u b'kollox]are[tlitt elef u sitt mitt lira (Lm3,600).

Billi qieg]ed ig]id illi l-konvenut krielu fond meta kien jaf illi dak il-fond ma setax jintu\a jew jinkera g]ax kellu irregolaritajiet ma' l-Awtorità ta' l-Ippjanar, l-attur feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi din il-qorti:

1. tg]id illi l-fond numru 9, Triq il-Mosta, San Pawl il-Ba]ar, meta nkera lill-attur, ma kellux il-permessi ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar li trid il-li[i;

2. tg]id illi, g]alhekk, il-kitba tal-ftehim ta' kiri li saret fit-22 t'Ottubru 1999 saret b'qerq tal-konvenut, meta dan qal illi qieg]ed jikri l-fond b]ala "*shop*"; u

3. tikkundanna lill-konvenut i]allas lill-attur tlitt elef u sitt mitt lira (Lm3,600) b]ala kera li]allas u spejje\ li g]amel l-attur.

Talab ukoll l-ispejje\ tal-kaw\a u l-img]ax.

Il-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:

1. ma hux minnu illi l-konvenut iggarantixxa illi hemm permessi ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar; din l-awtorità mkien ma tissemma fil-kitba, u kull ma jing]ad huwa biss illi jekk ma jin]ar[ux il-permessi g]al *snack bar* u/jew *take-away* is-sid g]andu j]allas mitejn lira (Lm200) lill-kerrej; il-ftehim ma ja]sibx g]ar-radd tal-kera li jkun t]allas, tant illi l-klawsola (*i*) tg]id espressament "*lessee will have the right to terminate this lease*", li jfisser illi l-ftehim jin]all minn dak il-waqt 'il quddiem, u mhux jit]assar *ab initio*; barra minn hekk, il-fond in\amm mill-attur g]al seba' xhur;

2. il-konvenut ma g]amel ebda qerq u "anzi wera l-istampa `arissima" lill-attur, u kien l-attur li kien negli[enti u ma rax sew l-affarijiet tieg]u biex jara x'kien jin]tie[li jsir biex jikseb il-permessi; u

3. it-talba g]al tlitt elef u sitt mitt lira (Lm3,600) hija esa[[erata u ma hix imfissra bi\\ejjed.

Is-sentenza tallum hija dwar l-ewwel \ew[talbiet ta' l-attur.

Il-fatti li wasslu g]al dan il-ka\ [raw hekk:

B'kitba tat-22 t'Ottubru 1999[1] l-attur kien kera lill-konvenut il-fond numru disg]a (9), Triq il-Mosta, San Pawl il-Ba]ar.

Il-pattijiet li huma relevanti g]all-kaw\a tallum ig]idu hekk:

(d) The shop is to be used for any commercial purpose except as a bar or as a public garage.

[11] *Foll*. 6 *et seqq.*

(i) Should the full permits for the opening of this shop as a snack-bar and/or take-away be not given Lessee will have the right to terminate this lease and lessor shall pay him a once only payment of Lm200.

Meta nkera l-fond kellu permess [eneriku tal-bini b]ala]anut, i\da l-konvenut ried jifta] *snack bar* jew *take-away* u g]amel talba lill-Awtorità ta' l-Ippjanar biex jing]atalu dak il-permess. Waqt li kienu mexjin il-pro`eduri fuq it-talba tieg]u, i\da, il-konvenut sar jaf illi kien hemm xi problemi bil-permessi ori[inali, l-aktar g]ax il-fond ma kellux bit]a. Billi l-attur kellu art fuq wara, il-konvenut talbu biex jag]tih bit]a i\da l-attur, g]alkemm kien jaf illi ming]ajr il-bit]a l-fond ma setax jintu\a, ma riedx, g]ax il-fond kien krieh kif kien, *i.e.* ming]ajr bit]a.

Billi fehem illi, min]abba f'dawn il-problemi, il-permess li talab hu ma kienx sejjer jin]are[, il-konvenut radd i`-`wievet tal-fond lis-sid f'April ta' l-2000.

Wara, fl-24 ta' Mejju 2000, in]are["Avvi\ biex Tieqaf u ta' Twettiq" mill-awtorità g]ax il-bini ma kienx skond il-pjanti approvati fil-bidu billi kienu saru "eliminazzjoni tal-bit]a ta' wara mill-kumplament tal-proprjetà u alterazzjonijiet interni u fil-fa``ata ta' barra" [2]. Meta r`ieva dan l-avvi\, l-attur, li issa kellu l-fond f'idejh, niffed il-bit]a mal-fond u hekk irregolarizza l-permessi.

Minn din ix-xhieda jidher illi kwistjonijiet dwar permessi kien hemm tnejn. Kien hemm il-kwistjoni tal-permess li ried l-attur biex il-fond jift]u b]ala *snack bar* jew *take away*. Dan il-permess ma]ari[x, u l-ftehim fil-para (*i*) ja]seb spe`ifikament g]al x'kellu x'ji[ri f'dan il-ka\, *i.e.* illi l-konvenut kellu jrodd mitejn lira (Lm200) lill-attur.

Kien hemm i\da l-kwistjoni l-o]ra, aktar radikali, illi l-bini stess ma kienx skond il-permessi u, f'din il-kondizzjoni, ma seta' jintu\a g]al xejn qabel ma jsir dak li hu me]tie[biex il-fond jin[ieb skond il-permess.

Fil-fehma tal-qorti huwa relevanti]afna l-fatt illi l-konvenut, meta ta l-fond b'kiri, kien jaf illi ma kienx mibni skond il-permess; kien jaf illi l-permess kien ta' bini bil-bit]a i\da hu, biex jirba] aktar spazju, "]a riskju"[3] u g]alaq l-a``ess

---

2 *Fol.* 40.

3 Ara x-xhieda tal-konvenut Carmelo Testa fis-seduta tas-12 ta' Novembru 2002, *fol.* 110.

g]all-bit]a. Il-fatt illi kera l-post meta kien jaf li kellu dan in-nuqqas iqieg]du *in mala fide*.

Il-konvenut kien]a r-riskju illi, jekk ma jin]ari[x il-permess g]al *snack bar* jew *take away*, jie]u lura mitejn lira (Lm200) biss; dan i\da ma jfissirx illi]a wkoll ir-riskju ta' x'ji[ri jekk il-bini stess ma jkunx mibni skond il-permess. Dan in-nuqqas iwie[eb g]alih l-attur, aktar u aktar meta kien *in mala fide* g]ax kien jaf mill-bidu illi ma beniex skond il-permess.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti tipprovdi dwar l-ewwel \ew[talbiet ta' l-attur billi:

1. tg]id illi l-fond mikri ma kienx skond il-permess ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar; u

2. tg]id illi l-attur kien *in mala fide* meta deher fuq il-kitba tal-kiri tat-22 t'Ottubru 1999 g]ax kien jaf illi l-fond li kien qieg]ed jag]ti b'kiri ma kienx skond il-permess tal-bini.

Tordna illi l-kaw\a tkompli tinstema' g]all-g]anijiet tat-tielet talba ta' l-attur u tat-talba g]all-img]ax u l-ispejje\.

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------