MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Marzu, 2010

Rikors Numru. 68/2004/1

Sean Bradshaw, Maureen Crossey, Sean Legault ghal assenti Marian Legault, Frederick Richard Bradshaw, Caroline Falzon f'isimha u f'isem l-assenti Phili Bradshaw, Anna Abela, Mary Falzon Sant Manduca, Alfred Falzon Sant Manduca, Bertha Camilleri, Philip, Julian u Mary Ann Bugeja, Vivienne, Mark, Jason u Rachel Cassar Desain, Christine Delia, Nathalie Saville, Veronica von Brockdroff f'isimha u f'isimha l-assenti Lawrence Desian Viani, Michael Cassar Desian, Francesca Solomone, Andrew u Stephen Said, u Mercury plc.

vs

Albert Gatt Floridia u Victor Floridia u b'digriet tal-Qorti tal-1 ta' Novembru, 2007 l-atti tal-kawza kienu trasfuzi f'isem Albert Gatt Floridia.

Il-Bord;

Ra r-rikors promotorju:

“Illi huma jikru lill-intimati l-hanut numru wiehed u hamsin (51) Triq San Gwann, Valletta bhala bookshop bil-kera ta’ hamsin lira (Lm50) fis-sena, jithallas kull sitt xhur bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss taghlaq fl-1 ta’ Frar, 2005.

Illi l-intimati jidher li dan l-ahhar issullokaw il-fond jew ittrasferew il-kirja, jew dahlu f’xi tip t’arrangament ma’ terza persuna fejn gie moghti din it-terza persuna l-pussess tal-fond u l-gestjoni tan-negozju fil-fond minghajr il-kunsens espress tal-esponenti, u dan bi ksur tal-artikolu 9(a) Kap 69.

Illi jidher ukoll li l-intimati ghamlu tibdiliet strutturali fil-faccata minghajr permess tal-Awtorita tal-Ippjanar u wisq anqas tal-esponenti.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li jigu awtorizzati ma jgeddux il-lokazzjoni fl-iskadenza li tmiss u jirriprendu l-pussess tal-fond u konsegwentement tordna l-izgunbrament tal-intimati minnu fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjes.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati:

Illi ma hux minnu li l-esponenti kisru l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi lanqas huwa minnu illi l-intimati ghamlu tibdiliet strutturali fil-faccata tal-istess fond.

Salvi risposti ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija decizjoni bazata fuq it-tieni premessa tar-rikorrenti kwantu allegat tibdil strutturali fil-faccata stante li t-talba fuq l-allegata sullokazzjoni kienet deciza minn dan il-Bord diversament presedut, liema decizjoni kienet mertu ta’ appell deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-10 ta’ Jannar 2007;

Illi ghalhekk dan il-Bord ser jghaddi biex jezamina it-talba ghar-ripresa tal-fond bazata fuq l-allegat tibdil strutturali fil-faccata minghajr il-permess tal-Awtorita’ tal-Ippjanar u tas-sidien michuda mill-intimati;

Joseph Farrugia, rapprezentant tal-MEPA, esebixxa u xehed dwar Avviz ta’ Twettiq numru 674/04 rigwardanti alterazzjonijiet fuq faccata u twahhil ta’ tabellli fil-fond 51, Triq San Gwann, il-Belt. Sussegwentement saret applikazzjoni biex ikun ssanat dan it-tibdil izda din mhix qed tkun processata wara oggezzjoni mis-sidien tal-fond.

L-intimat Albert Gatt Floridia xehed illi dan it-tibdil sar mis-socjeta’ Miller Distributors Limited li kienet kriet l-avvjament tan-negozju minn ghandu u kkonferma li l-applikazzjoni ghamilha hu fuq talba tal-istess Miller. Dan kien tibdil kosmetiku u mhux strutturali konsistenti fi tnehhija tal-vetrina tal-aluminum u sostitwita b’wahda tal-injam. Huwa esebixxa ritratti li juru l-faccati tal-fond tul iz-zminijiet. Xehed ukoll rapprezentat ta’ din is-socjeta’ li kkonferma li kienet inbidlet l-armatura ta’ barra precedentment konsistenti fi *f’casing* tal-aluminum izda ma tmessx il-gebel. Il-kuntrattur appaltat mis-socjeta’ Miller xehed hekk dwar dan it-tibdil: “Nghid illi ahna gejna nkarigati minn Miller Distributors Limited sabiex naghmlu xi xoghol ta’ *refurbishment* fil-hanut maghruf bhala Bookends by floridia f’numru 51, Triq San Gwann, Valletta. Nikkonferma illi waqt li esegwejna dawn ix-xogholijiet ma sar ebda tibdil srutturali fil-fond imsemmi. L-unika xogholijiet li saru kienu illi l-*casing* ta’ l-aluminium li kien hemm mal-faccata gie mibdul ghal wiehed ta’ l-injam minghajr ma ntmess il-gebel tal-faccata u minghajr ma ddahlu ebda travi fil-hitan. Nghid li ma nfethet ebda apertura u ma nghalqet ebda wahda milli diga kien hemm”

(fol. 65). Kien ukoll esebit ritratt tal-faccata kif tinsab fil-prezent u b'hekk il-Bord ghandu l-beneficcju li jara u jikkomparra l-allegat tibdil strutturali minn hafna zmien ilu sal-lum.

Dwar dan l-allegat bdil strutturali, ir-rikorrenti qed jistriehu fuq ix-xhieda tal-intimati u l-appaltatur tal-kerrej tal-avvjament. Illi ghalhekk jidher li l-partijiet huma konkordi li dan it-tibdil jikkonsisti fil-bdil tal-vetrina ta' barra minn wahda tal-alumimum ghal wahda tal-injam minghajr ma saret alterazzjoni fl-istruttura generali tal-faccata, il-qies taghha u l-gebel retropost. Dak li dan il-Bord irid jiddetermina ghalhekk huwa jekk dan it-tibdil jammontax ghal wiehed strutturali li ghalih kien rikjest il-permess precedenti tas-sidien u jekk in-nuqqas ta' ottemperanza mar-regoli tal-MEPA ghandux ikun meqjus pregudikanti ghall-kerrej;

Illi mill-gurisprudenza in materja jazzarda dan il-Bord jikkonkludi illi in primis l-kerrej huwa tenut jaderixxi mad-disposti tal-Kodici Civili, senjatament l-artikoli 1554 u 1564. Fl-ewwel lok ghalhekk l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt jew jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi (Art 1554). Oltre dan, l-kerrej ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera, u ma ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti maghmulha minghajr il-kunsens tas-sid. (Art 1465 (1) Kap 16). L-istess gurisprudenza hija konkordi fuq il-portata ta' dawn l-obbligi b'mod hemm alterazzjonijiet li ma jehtiegu ebda awtorizzazjoni mis-sid u li meta hekk ezegwiti ma jkunux tali li jirrendu pregudikata ir-relazzjoni lokatizja. Jazzarda dan il-Bord jghid li fi ftit kliem l-insenjament konkordi li jemergi mill-gurisprudenza hu li alterazzjonijiet li jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira; ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew prezunta tal-kirja; ma jippregudikawx il-jeddijiet strutturali tal-proprjeta'; jistghu jitnehhew fit-tmien il-kirja u biex dan jigi kif kien qabel u ikunu mehtiega jew ta' bzonn ghat-tgawdiija tal-fond, huma lokk meqjusa bhala riljev specjali tal-principju li jemergi mid-dispost tal-

precitati artikoli. Ara **Maria Scerri vs Domenico Mifsud App 6.4.1973, Carmelo Stival vs MTS Limited App 18.6.1998 u Doctor Alfred Grech vs Joseph Muscat noe App 10.10.2003,** fost diversi ohrajn.
.
Fis-sentenza Mary Rose Laferla vs Paul Camilleri et App 24.11.2003, l-Qorti irriteniet illi "Jinsab akkolt ukoll f'bosta sentenzi illi "biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le, ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u, specjalment, ghall-professjoni, arti jew mestier tal-konduttur, ghall-uzu li ghalih ikun gie mikri l-fond; ghall-kunsens espress jew tacitu ikun tal-lokatur, u anke ghall-epoka li fiha jkunu saru l-modifikazzjonijiet" (Vol XXX p1 p263). Il-kwestjoni, essenzjalment wahda a' fatt, u li fiha tirrientra wkoll certa relattivita', hi mhollija ghall-prudenzjali apprezzament tal-gudikant.

Illi certament it-tibdil lamentat konsistenti f'rimozzjoni ta' vetrina tal-aluminum u sostituzzjoni taghha b'wahda tal-injam huwa wiehed li, minghajr ebda pregudizzju ghall-integrita' strutturali tal-fond, huwa facilment abbracjat mill-gurisprudenza: dan jista' facilment jitnehha u l-fond ikun jista' jitqieghed fi stat pristinu; kien necessarju biex jaghti dehra aktar nadifa u moderna ghall-fond u frankament ukoll arrikixxa l-faccata bl-uzu ta'injam f'Belt li hija skedata. Dan il-Bord ma jara ebda "gravita apprezzabbli u proporzjonata" f'din l-alterazzjoni biex iggieghlu jikkonkludi li kienet tehtieg il-preavviz tas-sid. Illi n-nuqqas ta' permess formali mill-MEPA kien soggett ghall-applikazzjoni mill-kerrej biex jissana l-istess izda kienu is-sidien li oggezzjonaw ghall-hrug tal-permess u kwindi l-permess qatt ma setgha jinghata lill-kerrej. Il-Bord ma jarax kif dan in-nuqqas jista' b'xi mod jippregudika lir-rikorrenti. Appena l-kerrej induna li kien ghamel zball huwa ghamel dak li legalment kien jispetta lilu izda ma setghax jaghmel aktar. Fl-aghar ipotesi, jekk il-MEPA tesigi li l-fond ikun riprestinat, r-rikorrenti jistghu dejjem jordnaw xogholijiet f'dan ir-rigward a spejjez tal-kerrej.

Ghal dawn il-mottivi, t-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux ikunu akkolti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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