MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2012

Rikors Numru. 1/2003/1

Marie Estelle u John konjugu Azzopardi Vella

vs

Goldkraft Limited (u b'digriet tal-20 ta' Frar 2008 isem is-socjeta' intimata inbidel fi Classic Group Limited

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi huma jikru lis-socjeta' intimata hanut f'Bisazza Street Sliema, illum maghruf bl-isem ta' 'Classic Jewellers' u precedentement maghruf bl-isem ta' 'Sterling Jewellers' bil-kera ta' zewg liri u nofs kuljum li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem;

Illi l-kundizzjonijiet tal-kera huma skond l-iskritturi tal-20 t'Ottubru 1988 u tas-16 t'Ottubru 1992, kopji ta' liema huma hawn annessi u mmarkati bhala Dokument A u B;

Illi l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kera billi ghamel alterazzjonijiet strutturali u tibdiliet ohra mhux permess fil-fond mikri, liema alterazzjonijiet huma wkoll ta' hsara ghall-fond apparti ghall-fatt li jistghu jesponu lis-sid ghall-azzjoni legali minn terzi, dan kollu kif ser jigi ppruvat tul is-smigh tal-kawza;

Illi interpellat biex jaghmlu ix-xogholijiet rimedjali mehtiega s-socjeta' intimata baqghet inadempjenti;

Ghaldaqstant in vizta tal-premess u tal-provi kollha li ser jingabu waqt is-smigh tal-kawza, jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza r-ripreza tal-fond de quo da parti tas-sid u jipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-fond da parti tal-inkwilin;

Bil-prezenti u bla pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti jirriservaw kull azzjoni lilhom spettanti ghal danni jew kumpens mod iehor kagun tal-agir tas-socjeta' intimata kif hawnhekk premess;

Bl-ispejjez;

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata li tghid;

Illi t-talba rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt, u ghalhekk ghandha tigi respinta minn dana l-Bord bl-ispejjez kolha kontra taghhom, billi kif jigi ippruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-alterazzjonijiet strutturali illi kienu saru fil-fond de quo fis-sena 1988 kienu saru mis-socjeta' inkwilina precedenti fil-kors tal-kirja precedenti, u mhux mis-socjeta' intimata fil-kors tal-kirja attwali li dahlet fis-sehh b'effett mis-16 t'Ottubru 1992, u f'kull kaz l-istess alterazzjonijiet kienu saru bil-konnoxenza u bl-approvazzjoni tal-istess rikorrenti;

Illi minghajr pregudizzju ghall-fatt illi l-azzjoni rikorrenti ghar-ripreza tal-pussess tal-fond mikri ma hijiex bazata

fuq il-kawzali ta' hsarat allegatament ikkawzati mis-socjeta' intimata fl-istess fond, jigi eccepit li ma gew ikkawzati l-ebda hsarat u kwalsiasi hsarat illi setghu gew ikkawzati ma tahtix ghalihom is-socjeta intimata u dan ghar-ragunijiet premessi;

Ghaldaqstant mhuwiex minnu illi s-socjeta intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja billi ghamlet alterazzjonijiet strutturali u tibdiliet ohra mhux permessi fil-fond mikri skond kif allegat mir-rikorrenti fir-rikors promotorju, kif lanqas ma huwa minnu illi s-socjeta' intimata kkawzat xi hsarat fil-fond lilha mikri;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond mikri bazata fuq il-kawzali ta' alterazzjonijiet strutturali u tibdil iehor u dan meta mhux permessi oltre li dan huwa ta' hsara sia ghall-fond kif ukoll ghas-sid. Huwa terren komuni bejn il-partijiet illi dan il-fond kien inkera originarjament mis-sidien lis-socjeta' A&P Jewellers Company Limited biex jintuza bhala hanut ghall-bejgh ta' gojjellerija u dan wara li kienet xolta bonarjament il-kirja precendenti ma' terzi. Din il-lokazzjoni kienet saret in forza ta' skrittura privata tal-20 t'Ottubru 1988 (esebita a foll 2). A & P Jewellers kienet socjeta' kummercjali bejn l-ahwa Alfred u Paul Fenech li maz-zmien iddividew in-negozju ta' bejnithom u per forza ta' skrittura tas-16 t'Ottubru 1992, is-sidien kien accettaw li A&P Jewellers Company Limited issa rapprezentata minn Alfred Fenech tirrinunzja ghall-effetti kollha tal-kirja u minflokha tirrientra s-socjeta' Goldkraft Limited issa rapprezentata minn Paul Fenech u dan bl-istess kondizzjonijiet vigenti fl-iskrittura tal-20 t'Ottubru 1988. L-isem tas-socjeta' Goldkraft Limited inbidel fil-mori tal-kawza ghall-Classic Group Limited;

L-ilment prinicpali tas-sidien huwa illi s-socjeta' Classic Group Limited ghamlet tibdil strutturali estensiv fil-fond

minghajr il-permess tas-sidien rikorrenti u minkejja li dan kien espressament vjetat fl-iskrittura lokatizja. Tajjeb li jinzamm fil-mira illi l-kondizzjoni li jirregolaw din il-lokazzjoni huma dawk pacifikament emergenti fl-iskrittura tal-20 t'Ottubru 1988. Ezami ta' din l-iskrittura fil-fatt ma jivvjetawx tibdil strutturali u ghalhekk l-obbligu tal-inkwilin kwantu dan huwa regolat bil-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-klawsola (vi) ta' dan il-kuntratt tghid hekk:

"*All repairs of whatsoever nature, external or internal, ordinary or extraordinary as well as any expenses or alterations required for the initial occupation of the premises by the tenant to be at the charge of the tenant. The tenant undertakes to hand over to the landlord at the expiration of the lease the premises in a good state of repair. Any alterations at the inseption of the lease shall be made by the tenant under the supervision of a qualified architect and with the approval of the landlord, which approval shall not be unreasonably withheld"*.

Huwa pacifiku ukoll illi fil-fatt saru alterazzjonijiet strutturali fil-fond *de quo* izda l-kontenzjoni hija dwar meta saru dawn l-arterazzjonijiet u jekk kienux konsentiti mil-ligi. Dawn ix-xogholijiet kienu jikkonsistu fi twessiegh tal-faccata bl-uzu ta' travi, tnehhija ta' hajt intern, tnehhija ta' materjali biex titbaxxa l-art u thaffir fil-hajt fuq il-wara tal-fond biex kien stallat kassaforti li allura jigi fi hwejjeg ta' terzi, oht ir-rikorrenti, li ghalih sar hlas ta' rigal;

In primis irid l-artikolu 1564 tal-Kap 16 jiprojbixxi miljoramenti minghajr il-kunsens espress tas-sid. Izda fil-kawza **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti, App 1.12.2004** il-Qorti tal-Appell irriteniet illi "Jidher minn skorta ta' sentenzi illi l-precitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temprat sew fuq l-insenjament ta' l-awturi bhal Pacifici Manzoni u l-Laurant. 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;**" Ghal zmien twil il-gurisprudenza ttenni illi f'materja bhal dik in rigward, minkejja illi l-artikolu 1654 tal-Kodici Civili jiprojbixxi tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid, certu bdil ta' natura strutturali huwa permess ciononostante basta li dan ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid u tali tibdil huwa mehtieg ghat-tgawdija tal-fond li jista' jkun riprestinat meta taghlaq il-kirja. Fil-kawza appena citata **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti, App 1.12.2004**, l-istess Qorti tal-Appell ghamlet osservazzjoni pertinenti hafna ghal kaz in ezami meta irriteniet illi "Biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz. Pero' il-konduttur ma jkunx jista' jaghmel lanqas dawn il-modifikazzjonijiet jekk il-kuntratt tal-lokazzjoni jevvietahomlu, Ara **Kollez Vol. XLIX P I p263"** (Sottolinear tal-Bord). Fil-kawza **Frank Tonna vs Mary Falzon et** tad-9 ta' Jannar 2002, per Mhallef Onor. R. C. Pace, il-Qorti irriteniet hekk: "Illi dan ifisser li taht certu cirkostanzi fuq spjegati, nonostante id-dicitura tal-ligi, din giet interpretata fis-sens li l-inkwilin, anke minghajr il-kunsens tas-sid jista' jaghmel certu miljoramenti u tibdil strutturali, fejn jigu rispettati il-kundizzjonijiet fuq indikati, u li ma jippregudikawz id-dritt tas-sid fuq l-istess fond lokat. Illi dan dejjem japplika fin-nuqqas ta' ftehim espress, kemm ghal dak li jirrigwarda l-kunsens jew id-divjet sabiex isiru tali alterazzjonijiet, fejn ovvjament ghandha tigi rispettata il-volonta' tal-partijiet skond il-pattijiet minnhom milhuqa";

Ghalhekk fil-kaz odjern huwa r-ragjonament ta' dan il-Bord illi l-alterazzjonijiet ma kienux vjetati espressament fil-kuntratt ta' lokazzjoni u per konsegwenza setghu isiru per via tal-ligi ravvizata fil-Kodici Civili per artikolu 1564 kif temprat fil-gurisprudenza. F'dan l-istadju mhux ser ikun konsiderat jekk dan il-miljorament kienx mehtieg, ta' pregudizzju ghas-sid jew jekk setghux ikunu rovexxjati fit-tarf tal-kirja u dan ghaliex hemm konsiderazzjoni ferm aktar importanti li ghandha ssir qabel bi precedenza. Ir-rikorrenti jghidu li dawn ix-xogholijiet saru mis-socjeta'

intimata fis-sena 1994 u saru minghajr il-kunsens taghhom u kwazi taw x'jifhmu li saru ukoll b'mod klandestin. Ir-rikorrenti jghid illi li ma kienx ghall-fatt illi perit arkitett habib tieghu gibidlu l-attenzjoni illi kienu saru alterazzjonijiet struttrali ma kienx jinduna b'dan kollu. Minkejja dan, ir-rikorrenti qatt ma ressaq lil dan il-perit biex jikkonferma l-istess. Jekk ir-regola *ei incumbit probation qui dicit non ei qui negat* qatt kellha tinzamm fil-mira f'kull kawza quddiem il-Qrati taghna, proprju fil-kaz odjern jehtieg li tkun sottolineata u mmarkata bl-ahmar ghaliex mhux talli r-rikorrenti ma ppruvawx dawk minnhom allegat talli is-socjeta' intimata pruvat proprju il-kontra. Ir-rikorrenti Maria Stella Azzopardi ssostni li dawn ix-xogholijiet saru fl-1994 u esebiet ritratt Dok R1 biex turi kwadru maqtugh fl-iskontru tal-faccata tal-fond u ritratt iehor Dok R2 li juri ritratt tan-neputija taghha li kienet Malta dak iz-zmien. Zewgha il-ko-rikorrenti jghid illi huwa stghageb meta ra dak ix-xoghol fuq ix-xewka tal-estern tal-fond aktar u aktar meta fuqu hemm binja ta' sulari ohra. Izda dan ma hu minnu xejn ghaliex is-socjeta' intimata tispjega illi dak il-kwadru maqtugh fil-faccata kien sar fl-1988 u peress illi kien meqjus bhala nuqqas ghas-sigurata tal-hanut, kien qed jerga jkun riprestinat. Fil-fatt dak il-kwadru jidher fl-isfond ta' faccata gia arredata bl-irham iswed u b'vettrina fuq genb;

Dan il-Bord huwa meraviljat kif ir-rikorrenti xehdu bil-mod kif xehdu. Is-socjeta' intimata pruvat 'l hinn minn kull ombra ta' dubju illi meta l-kirja ttiehdet f'isem A&P Jewellers Company fl-1988 wahda mill-kondizzjonijiet kienet li jsir tibdil strutturali peress illi t-tqassim tal-fond li qabel kien tajjeb ghall-hanut tax-xaghar ma kienx jikkombina ghall-hanut tal-gojjellerija u dan fil-fatt hu rifless fil-klawsola numru (vi) li tippermetti alterazzjonijiet *for the initial occupation of the tenant*. Fil-fatt dawn l-alterazzjonijiet saru fl-1988 u ingiebu ritratti li juru dan kollu bil-fond in pjena vizta ta' tibdil strutturali estensiv fejn jidhru ukoll Alfred u Paul Fenech ferm izghar milli dehru quddiem dan il-Bord. Dwar dan xehdu ukoll il-perit arkitett li taht is-supervizzjoni tieghu sar dan ix-xoghol, il-bennej li beda x-xoghol u l-bennej li kompla warajh, impjegata tal-hanut adetta mal-kumpanijia dak iz-zmien u li wara li

rritornat snin wara halfet li rat l-hanut fl-istess kundizzjoni wara li kienu saru l-alterazzjonijiet fl-1988. Kien spjegat illi meta s-socjeta' intimata riedet taghmel *refurbishment* tal-hanut wara tant zmien, kienet saret applikazzjoni mal-MEPA u fil-fatt inhareg il-permess relattiv. L-applikazzjoni saret f'Novembru tal-2002 u l-permess inhareg f'Jannar tal-2003 u Paul Fenech ghan-nom tas-socjeta intimata pproceda biex jistaqsi lis-sidien ghall-permess biex jaghmel alterazzjonijiet, liema alterazzjonijiet kellhom ikunu biss kosmetici izda s-sidien irrifjutaw. Jidher illi l-istess sidien hadu vantagg minn dan kollu u allegaw illi kienu saru alterazzjonijiet strutturali minghajr il-permess taghhom u ghamlu rapport lill-MEPA izda ma kien hemm l-ebda illegalita' x'titwaqqaf u fil-fatt ma ngiebet ebda prova ta' xi ordni ta' twaqqif u twettiq mill-MEPA kif obligata taghmel f'kazijiet simili. Inoltre, is-socjeta' intimata qatt ma ghamlet uzu mill-permess mahrug mill-MEPA u dan b'kawtela ghaliex kienet taf li r-rikorrenti jistghu jiehdu vantagg;

Il-kwadru maqtugh fil-parti skuntrata tal-faccata kien sar fl-1988 u dan kien jakkomoda vetrina meta kien deciz, ghal ragunijiet ta' sigurta' li titnehha l-vetrina u malli din tnehhiet kien skopert l-ingall fil-gebel u issa r-rikorrenti qed jghidu li dak kien xoghol strutturali li qed jipperikola l-binja ta' fuqu;

Wahda mill-alterazzjonijiet kienet tikkonsisti fi thaffir tal-hajt ta' wara biex tkun stallata kassaforti. Tajjeb li jinghad illi dan it-thaffir wassal biex kienet okkupata parti mill-proprejta' ta' terzi peress illi kien thaffir fil-blat li jigi taht proprjeta' li tappartjeni lill-oht ir-rikorrenti. Sar ftehim ta' hlas ta' rigal lill-oht ir-rikorrenti izda din ma ingiebitx mir-rikorrenti biex tghid meta sar dan it-thaffir. Tajjeb li jinghad illi fost ix-xogholijiet sar thaffir bil-*jack hammer* biex titbaxxa l-art u tnehha hajt biex jitwessa l-hanut internament u dan kollu proprju sottostanti fond okkupat mir-rikorenti bhala ufficcju li kellu jinduna bix-xogholijiet meta dahal b'kumbinazzjoni mal-perit tieghu wara li x-xoghlijiet kienu tlestew, u jazzarda izid dan il-Bord, hafna snin qabel, korroborat mhux biss mix-xhieda tas-socjeta'

intimata izda ukoll mill-fatturi prezentati ghall-hlas ta' dan ix-xoghol fl-1988/1989;

Dan il-Bord ma ghandu l-ebda dubju illi x-xogholijiet u alterazzjonijiet strutturali kollha kienu saru mis-socjeta' A&P Jewellers Co Ltd fl-1988. Minn meta l-kirja inqelbet fuq is-socjeta' intimata fl-1992, din kienet kirja gdida ma' socjeta' kompletament indipendenti minn A&P Jewellers Co Ltd li kienet ghamlet dawk ix-xogholijiet mhux biss b'konsultazzjoni izda ukoll bl-approvazzjoni tas-sidien rikorrenti kif konvincement xehdu Paul u Alfred Fenech quddiem dan il-Bord. Ir-rikorrenti waslu biex esebew biss parti mill-korrispondenza relattiva jigifieri ittra tal-avukat taghhom tal-14 t'Ottubru 2002 (fol 71) fejn jirreferu ghall-alterazzjonijiet estensivi li saru bla permess taghhom. Huma izda ma esebewx l-ittra tal-istess avukat tal-24 ta' Lulju 2002 li permezz taghha saret referenza ghad-diskussjoni bejn is-socjeta' intimata u s-sidien "regarding some alteration you wish to perform" u fejn kien michud tali permess. Issa r-rikorrenti trid tikkonvinci lil dan il-Bord illi bejn Lulju tal-2002 u Ottubru tal-istess sena, minkejja li kien michud l-permess ghall-"some alterations", s-socjeta' intimata pprocediet billi wessghet il-faccata, hafret il-blat fuq wara, nizzlet il-livell tal-art u nehhiet hajt intern, kollox bl-uzu ta' travi tal-hadid u dan minghajr ma biss intebhu l-istess rikorrenti. Dan ma hu minnu xejn ghaliex il-fatti jiddemostraw illi dawn ix-xogholijiet saru fl-1988 taht il-vesti ta' kuntratt lokatizju ma terzi li intemm u li dwaru rrientrat is-socjeta' intimata. L-azzjoni tar-rikorrenti hija biss stratagema intiza biex tiehu vantagg mis-socjeta' intimata.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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