MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## MARK CHETCUTI

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 364/2011

**Jonathan Borg**

**vs**

**Fondazzjoni ghas-Servizzi ghall-Harsien Socjali**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tal-14 ta’ April 2011 li jghid hekk:
1. Illi permezz ta' skrittura privata datata l-hamsa (5) ta' Frar tas-sena elfejn u sebgha (2007) (Dokument "A") ir-rikorrent ta lill-intimata b'titolu ta' lokazzjoni l-maisonette li ghandu n-numru hamsa (5) u li qieghed fi Triq Braille, Santa Venera, u dana ghal zmien hdax (11)-il sena b'effett mill-ewwel (1) ta' April tas-sena elfejn u sebgha (2007), bil-kera li kellha tithallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem skond kif stipulat fl-istess skrittura u dana versu l-hlas tas-somma komplessiva ta' wiehed u erbghin elf tmien mija u tlieta u sebghin liri Maltin (Lm41,873) ossia

sebgha u disghin elf hames mija u sebgha u tletin euro u hamsa u tmenin cent (€97,537.85) rapprezentanti l-kera komplessiva pagabbli bil-mod stipulat fil-precitata skrittura privata (Dokument "A");

2. Illi permezz ta' ittra datata s-26 ta' Jannar 2010 (Dokument "'B") l-fondazzjoni intimata nfurmat lir-rikorrent illi kienet qed tittermina l-imsemmija kirja b'effett immedjat u kontestwalment baghtet cekk fl-ammont ta' seba' mija u wiehed u disghin euro (€791.99) li skond hi kienet tirraprezenta hlas a saldu ta' dak kollu minnha dovut sa dak inhar, liema cekk ma giex accettat u gie debitament ritornat lill-intimata;

3. IIli permezz ta' cedola ta' depozitu numru 557/10 tal-10 ta' Marzu 2010 (Dokument "C") il-fondazzjoni intimata ddepozitat ic-cwievet tal-fond in kwistjoni taht l-awtorita ta' dina l-Onorabbli Qorti, u dawna sabiex jigu liberament zbankati minn min ghandu dritt ghalihom u wara li tithalla d-debita ricevuta;

4. IIIi mill-kera komplessiva dovuta lill-attur skond l-iskrittura Dokument "A" I-fondazzjoni intimata halset biss:

a. Il-kera dovuta ghall-perjodu ta' bejn l-1 ta' April 2007 sal-31 ta' Marzu 2008 cioe tlett elef liri Maltin (Lm3,000) ossia sitt elef disgha mija u tmienja u tmenin euro u tnax-il cent (€6,988.12);

b. Il-kera dovuta ghall-perjodu ta' bejn l-I ta' April 2008 sal-31 ta' Marzu 2009 cioe - tlett elef u tletin Liri Maltin (Lm3,030) ossia sebat elef u tmienja 1I hamsin euro (€7,058);

c. Il-kera dovuta ghall-perjodu ta' bejn l-1 ta' April 2009 sal-31 ta' Marzu 2010 - is-somma ta' elfejn seba' mija u tletin liri Maltin (Lm2,730.00) ossia sitt elef tlett mija u disgha u hamsin euro u dsatax-il cent (€6,359.19) li kienet intiza biex tkopri l-kera dovuta sal-31 ta' Jannar 20I0;

5. Illi stante li l-lokazzjoni kienet ghal zmien fiss ta' hdax (11 )-il sena l-fondazzjoni ntimata tinsab passibbli ghall-

hlas tal-kera ghar-rimanenti perjodu mill-1 ta' Frar 20I0 sal-31 ta' Marzu 2018 ammontanti ghas-somma ta' sebgha u sebghin elf mija u tnejn u tletin euro u erbgha u hamsin cent (€77,132.54);

6. Illi ghalkemm interpellat sabiex thallas il-bilanc tal-kera dovuta ghall-perjodu ta' bejn I-1 ta' Frar 2010 sal-31 ta' Marzu 2010 kif ukoll il-kera dovuta ghall-perjodu ta' bejn I-1 ta' April 2010 sal-31 ta' Marzu 2011 il-fondazzjoni intimata baqghet ghal kollox inadempjenti;

7. Illi ghalkemm interpellata sabiex thallas il-kera dovuta ghall-iskadenzi taI-1 ta' April 2011, I-1 ta' April 2012, I-1 ta' April 2013. I-1 ta' April 2014, I-1 ta' April 2015, I-1 ta' April 2016, I-1 ta' April 2017 il-fondazzjoni intimata baqghet ghal kollox inadempjenti;

Ghaldaqstant tghid il-fondazzjoni intimata ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tikkundanna lill-istess fondazzjoni intimata sabiex thallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' sebgha u sebghin elf mija u tnejn u tletin eEuro u erbgha u hamsin cent (€77,132.54), rapprezentanti arretrati ta' kera u kera pattwita dovuti fir-rigward tal-maisonette li ghandu n-numru hamsa (5) u li qieghed fi Triq Braille, Santa Venera ghall-perjodu ta' bejn I-1 ta' Frar 2010 u l-31 ta' Marzu 2018.

Bl-ispejjez kontra l-fondazzjoni intimata, minn issa ngunta in subizzjoni, u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrent, senjatament dik ta' danni.

Rat ir-risposta guramentata tal-Fondazzjoni li tghid hekk:

1. Illi c-cirkostanzi kkrejati mir-rikorrent ghamluha mpossibbli li wiehed jopera minn dan il-post frott l-inkwiet u l-hsieb ta' problemi gejjin il-hin kollu.

2. Illi l-post kien soggett diversi drabi ghal bejgh b'subbasta bil-konsegwenza li kienu gejjin persuni biex

jistmaw il-post, biex jaraw il-post, kif ukoll ghidut kontinwi dwar dak li kien ser jigri mil-binja,

3. Illi r-rikorrent abbuzivament ta permess lil terzi sabiex jattwaw zvilupp, liema zvilupp inhariglu permess tal-MEPA, li jnaqqas il-footprint tal-ambjent lilu mikri.

4. Illi bil-bejgh tal-arja effettivament ghalaq kull possibilita li l-konvenuti jirregolarizzaw is-sitwazzjoni taghhom mal-MEPA ghal dak li huwa uzu tal-bini.

5. Illi ma setghux jibqghu jahdmu minn gol-fond lilhom mikri minhabba avviz biex jieqfu u twettieq numerat 00088/09 li nhareg mil-MEPA fl-1 ta' April 2009 u li ma setghax jigi regolarizzat.

6. Salv eccezzjonijiet ohra permessi bil-Ligi,

Rat l-atti;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

**Ikkunsidrat**

It-talba attrici hi essenzjalment wahda semplici. Sar ftehim ta' kera fejn l-attur kera lill-Fondazzjoni l-fond numru 5 Braille Street, Santa Venera skond skrittura datata 5 ta' Frar 2007. Din il-kirja kellha ddum ghal hdax-il sena di fermo li jibda mill-1 ta' April 2007 b'kera li tizdied skond kif miftiehem f'kundizzjoni 5 tal-istess skrittura. Skond klawsola 4, l-inkwilin kellu l-ghazla li jittermina l-kirja fl-ahhar tal-ghaxar sena tal-kirja basta jaghti preavviz tat-terminazzjoni sitt xhur qabel (ara fol. 4 et seq. tal-process).

Il-Fondazzjoni tterminat il-kirja b'ittra datata 26 ta' Jannar 2010 (ara fol. 10 tal-process).

Hi l-kontenzjoni tal-attur illi l-Fondazzjoni kisret il-ftehim billi hi ma onoratx l-obbligu taghha li zzomm il-kirja ghaz-zmien miftiehem u ghalhekk qed tintalab thallas id-differenza kollha tal-kera sad-data li fiha kellha tintemm il-

kirja cioe bejn l-1 ta’ Frar 2010 u l-31 ta’ Marzu 1028, ammontanti ghal €77,132.54.

Bhala punt ta’dritt u minghajr ghal mument ma jittiehed kont tal-eccezzjonijiet tal-Fondazzjoni, it-talba attrici hi gustifikata. Ftehim johloq vinkolu bejn il-partijiet bi drittijiet u obbligi reciproci. Wiehed mill-obbligi tal-Fondazzjoni kien li hi zzomm il-kirja ghal hdax-il sena bil-kirja miftihem bl-opzjoni li tittermina l-kirja gheluq l-ghaxar sena basta taghti preavviz sitt xhur qabel. In-nuqqas tal-Fondazzjoni li tottempera ruhha mal-kundizzjoni taz-zmien tesponiha ghal ksur tal-kuntratt u ghad-danni li huma t-telf ta’ gwadann cioe tal-kera kollha li l-attur kien ser jippercepixxi tul iz-zmien tal-kirja (ara f’dan is-sens artikolu 1125 u 1135 tal-Kap. 16).

Madankollu l-Fondazzjoni qed tilqa’ ghal-azzjoni attrici billi, ghal diversi ragunijiet, qed tallega illi c-cirkostanzi whud minnhom provokati mill-attur irrendew it-tgawdija tal-fond minnhom mikri, impossibli u dan kien jiggustifika t-terminazzjoni tal-kirja da parti tal-inkwilin qabel iz-zmien miftiehem. Hu evidenti illi l-fondazzjoni qed torbot l-eccezzjoni taghha mal-artikolu 1539(c) cioe li s-sid hu obbligat li jiggarantixxi lill-inkwilin it-tgawdija pacifika tal-oggett mikri tul il-kirja. In oltre l-artikolu 1133 tal-Kap. 16 jezoneraw lid-debitur mir-responsabilta ghad-danni jekk in-nuqqas tieghu hu dovut ghal kawza estraneja mhux imputabbli lilu.

Jekk il-Fondazzjoni tipprova dak allegat minnha, allura l-attur jonqoslu d-dritt li jesigi d-danni konsistenti fil-hlas tal-kera ghal perjodu rimanenti wara t-terminazzjoni unilaterali tal-kirja da parti tal-inkwilin peress illi ma jkunx jista’ jsostni illi l-inkwilin ma kellux raguni valida li jinhall mill-kuntratt.

Il-Fondazzjoni telenka diversi ragunijiet ghaliex it-tgawdija tal-fond ma baqax aktar sostenibbli. Huma jghidu fit-tielet eccezzjoni illi l-fond inkera lill-Agenzija Sedqa bhala ufficju meta ma kellux permessi kummercjali u kien registrat bhala r-residenza tal-attur. Izidu li ghalkemm il-Fondazzjoni ppruvat tapplika ghal bdil ta’ uzu tal-fond pero

kien hemm nuqqas ta’ qbil bejn il-partijiet fuq l-implimentazzjoni tar-rekwiziti tal-MEPA. Fil-hames u s-sebgha eccezzjonijiet l-Fondazzjoni tghid li bejn l-2008 u 2009 l-attur biegh l-arja tal-binja lil terzi fuq liema arja hargu permessi ghal fond residenzjali u dan elimina l-possibilita li l-Fondazzjoni tirregolarizza l-uzu tal-fond bhala wiehed kummercjali. In oltre l-permessi li nhargu kissru l-ftehim bejn il-partijiet billi gie ridott il-footprint tal-fond mikri. Fis-sitt eccezzjoni l-Fondazzjoni tghid illi fl-istess perjodu kienet ser issir subbasta tal-fond mikri u anki gew nies jaraw il-fond inkluz perit tal-Qorti. Fit-tmien eccezzjoni l-Fondazzjoni qalet li nhareg enforcement notice mill-MEPA minhabba l-uzu tal-fond li ma halliex alternattiva lil Fondazzjoni hlief li tivvaka l-fond.

Dawn l-eccezzjonijiet iridu jigu trattati in linea ma’ dak miftiehem bejn il-partijiet, tenut kont dak li wassal ghal ftehim u l-intenzjoni taghhom.

L-isfond tal-ftehim ta’ kera hu s-segwenti. Il-Fondazzjoni xtaqet ggib xi servizzi li kienet tipprovdi vicin ufficji ohra li hi kelha f’Santa Venera. Saret taf li l-maisonette numru 5 Braille Street kien ghal kiri u dahlet fi trattativi ma’ missier l-attur u l-attur. Il-Fondazzjoni kienet tokkupa fondi adjacenti ghal dak li eventwalment kriet. Jirrizulta mix-xiehda tal-perit Rita Sant li ghal habta ta’ Awwissu 2006 marret tispezjona l-fond u fil-fatt saret applikazzjoni mill-Fondazzjoni mal-MEPA ghal change of use tal-fond in kwistjoni. Hi kienet konsapevoli li l-fond kien wiehed residenzjali b’entratura wahda ghalih. Il-fond ta’ tahtu li wkoll kien residenza kellu entratura separata u ghal kollox segregat mill-fond in kwistjoni.

Joseph Gerada, CEO tal-Fondazzoni f’dak iz-zmien xehed li ma kienx direttament involut fin-negozjati ghalkemm kien jaf bit-trattativi tant li ffirma l-ftehim ta’ kera.

Jean Claude Cardona, operations director f’dak iz-zmien xehed li hu ra l-fond minn tlieta sa hames darbiet qabel krewh. Ma ftakarx jekk kellhomx bzonn permessi ghal kirja pero jaf li Joe Gerada qabbad perit. Hu ma ndahalx peress li Joe Gerada qallu li ghandu l-approvazzjoni tal-

Bord biex imexxi. Zied li ma jidhirlux li kien hemm lmenti fuq il-fond u kieku nqalghet problema kien ighaddiha lil Joseph Gerada.

Minn naha taghhom l-attur u missieru Carmel Borg xehdu illi qatt ma sar diskors qabel giet iffirmata l-iskrittura ta' kera li l-kirja kelha tkun soggetta ghal xi hrug ta' permess. Id-dettalji tal-iskrittura saru ma' missier l-attur li esebixxa anki l-abbozz tal-iskrittura Dok. CB1 a fol. 78 et seq. tal-process fejn ikkonferma dan kollu.

Jirrizulta illi l-perit Rita Sant imqabbda mill-Fondazzjoni ghamlet ukoll condition report tal-fond fl-20 ta' Jannar 2007 (fol. 68 tal-process) anness mal-iskrittura ta' kera.

Il-perit Rita Sant tghid illi hi applikat ghal 'change of use' tal-fond mal-MEPA fil-21 ta' Dicembru 2006 biex jinbidel minn 'residential' ghal 'community services' (Dok. RS1 a fol. 87 tal-process). Hi zzid li l-applikazzjoni ma gietx segwita wara li giet infurmata minn Jean Claude Cardona. Fil-fatt giet esebita ittra tal-MEPA datata 1 ta' Frar 2007 (fol. 88 tal-process Dok. RC2) fejn l-istess Awtorita tirreferi ghall-ittra taghha tat-2 ta' Jannar 2007 li ghaliha ma nghatatx risposta u illi jekk risposta ma kinitx ser tinghata zmien erbatax-il jum, l-applikazzjoni titqies irtirata. Il-perit Sant tikkonferma li fil-fatt l-applikazzjoni ma gietx segwita. Il-perit Sant pero ma ghafitx tirrispondi ghaliex din l-applikazzjoni giet irtirata.

Sina Bugeja li saret CEO fl-2009 ikkonfermat illi l-fond kien kopert b'permess residenzjali mentri l-Fondazzjoni riedet tuzah bhala ufficju. Dan seta' jsir b'applikazzjoni lil MEPA u jsiru alterazzjonijiet strutturali konsistenti f'stair jew chair lift pero s-sid ma kienx ta permess biex isir platform lift fl-entratura tal-binja u ghalhekk giet irtirata l-applikazzjoni. Hi sostniet din it-tezi b'referenza ghal ittra mibghuta mill-perit Sant lil Jean Claude Cardona fl-14 ta' Novembru 2006 (fol. 113 tal-process) fejn il-perit tat zewg opzjonijiet ghall-accessibilita ghal fond fejn l-istess perit kienet xjettika dwar il-fattibilita tal-ewwel opzjoni u rigward it-tieni opzjoni ta' lift li milli tista' tifhem il-Qorti kien ser isir

fuq barra tal-proprjeta, tghid illi s-sidien ma ghogbithomx l-opzjoni.

Harsa lejn id-dati li fihom sehhew dawn l-avvenimenti juru illi l-Fondazzjoni kienet konsapevoli li l-fond kellu uzu residenzjali u li seta' kien hemm il-bzonn ta' permess ghal change of use, ghalkemm din il-kwistjoni ser tigi trattata aktar tard. Nonostane li sar tentattiv fjakk mill-Fondazzjoni li tapplika ghal permess ghal change of use u nonostante illi donnu kien hemm problemi ta' accessibilita in kwantu riedu li jdahhlu lift probbabilment ghal persuni b'dizabilita, il-Fondazzjoni b'ghajnejha miftuha halliet l-applikazzjoni mal-MEPA taqa' u wara dan kollu iffirmat skrittura ta' kera mal-attur fejn ma giet imposta ebda kondizjoni dwar l-uzu li kien permess li jsir mill-fond jew dwar accessibilita. Anzi l-Fondazzjoni accettat kondizjoni li l-fond jintuza ghal 'community based services related to Sedqa and services provided by the lessee from time to time'.

Ma tistax ghalhekk il-Fondazzjoni tinsisti li kien hemm xi nuqqas da part tas-sid fl-obbligi tieghu peress illi l-fond ma kellux permessi kummercjali. Dan kienu jafu bih qabel l-iffirmar tal-ftehim u nonostante dan ghazlu li jonqsu li jikkondizzjonaw il-ftehim ghal xi otteniment ta' permess. Kienu konsapevoli li l-fond hu residenza u seta' jinsorgu problemi minhabba n-natura tal-uzu tieghu u xorta ghazlu jintrabtu bl-obbligu wahdieni tal-uzu bhala ufficju ghal community based services ghal perjodu ta' hdax-il sena bla opzjoni li jitterminaw qabel gheluq l-ghaxar sena. L-inkwilin ma jistax javvantagga ruhu minn sitwazzjoni li ghalkemm sfortunata u infelici pero li giet krejata minnu u fejn is-sid ma setghax jigi mixli b'nuqqas. Fl-istess linja ta' hsieb ara s-sentenza **Victor Balzan noe vs Kevin Sammut et** (PA 08/05/2003). Ma jistax jinghad li kien hemm xi raggiri, jew habi ta' informazzjoni minn sid il-proprjeta li kieku kienu jafu bih il-konvenut ma kienx jikri.

L-istess jinghad dwar dak li l-Fondazzjoni jssejjah bhala nuqqas ta' koperazzjoni u qbil mas-sid fuq l-implimentazzjoni tar-rekwiziti tal-MEPA. Din l-eccezzjoni, generika kif inhi, tista' tirreferi ghal kwistjoni tal-lift estern li pero kienet gia problema qabel sehh il-ftehim tal-kera. Is-

sid hu marbut biss b'dak miftiehem u ma ghandu ebda obbligu li jakkoda drittijiet ohra fil-proprjeta tieghu oltre dawk miftehma jew li johorgu mill-ligi. La darba kien gia jidher, ghalkemm mhux pruvat direttament bl-ebda prova cara, li l-Fondazzjoni kien ser ikollha problema ta' accessibilita messha hadet il-mizuri li xtaqet tiehu qabel l-iffirmar tal-ftehim u mhux issa meta giet rinfaccjata bil-kawza.

Dal resto hi l-opinjoni tal-Qorti illi din il-problema giet sorvolata mill-fondazzjoni bl-operat taggha stess billi fethet bieb bejn il-fond mikri u iehor tal-Fondazzjoni f'bini adjacenti numru 4 ghalkemm ix-xiehda ta' Sina Bugeja li tistqarr ma kinitx involuta direttament f'dak iz-zmien hi fis-sens li xorta wahda l-entratura ghal fond numru 5 kien mill-bieb tal-fond u fejn kien hemm tarag biss pero jirrizulta mill-istess provi illi fil-fatt persuni setghu juzaw il-lift tal-fond adjacenti tal-istess Fondazzjoni biex jaccedu ghas-sular li fih kien hemm il-pjan tal-fond numru 5 u jghaddu mill-bieb interkommunikanti bejn il-fond adjacenti u l-fond mikri. Hu minnu illi nghad li l-iskop tal-bieb interkomunikanti kien ghal haddiema mhux ghan-nies pero l-Qorti tqis li din kienet is-sitwazzjoni prattika li hadet il-Fondazzjoni biex telimina l-problema tal-accessibilita diretta mill-fond li ma kellux lift.

Il-Fondazzjoni wkoll tqajjem eccezzjoni ohra dwar l-impossibilita li tgawdi l-fond mikri u dan bi htija tas-sid. Din tirrigwarda l-bejgh tal-arja fuq il-fond mikri. Jinghad qabel xejn illi s-sid stess kien applika ghal outline development permit biex jibni sular li gie approvat fi Frar 2008 (fol. 197 tal-process). Giet approvata mbaghad applikazzjoni full development permission minn Etienne Borg Cardona ghal duplex fuq l-arja in kwistjoni datata 29 ta' Jannar 2010 (fol. 200 tal-process). Il-Qorti qed tipprezumi ghax qatt ma ngiebet prova diretta ghalkemm mhix kontradetta mill-attur, illi fil-fatt l-arja nbieghet lil terzi.

Il-Qorti tqis illi fl-ewwel lok ma kien hemm ebda restrizzjoni ta' bejgh maghmula fl-iskrittura fejn l-attur accetta li l-arja proprjeta tieghu ma jitrasfihiex jew jitrasferiha ghal certi skopijiet biss. Anzi jirrizulta

esplicitament illi flimkien mal-iskrittura ta' kera giet iffirmata addendum (Dok. FSWS1 a fol 25 tal-process) fejn il-partijiet testwalment ftehmu:
"... it is hereby agree that should the lessor decide to build a second floor on the said property, lessee will grant the permission to alter staircase, in the said property in such a way that both the first and second floor are accessed without reducing the footprint of the first floor"

Din kienet l-unika kondizjoni imposta fuq is-sid jekk jasal biex jizviluppa l-arja. Ma kien hemm ebda fatt insaput ghal Fondazzjoni dwar il-proprpjeta tal-arja tal-fond ghax kienet konsapevoli tieghu u l-fatt li jista' jigi zviluppat. Ma saret ebda limitazzjoni fl-iskrittura dwar in-natura tal-izvilupp fiz-zmien li l-kirja kienet in vigore. Dan kollu mizjud mal-fatt illi l-Fondazzjoni ma ghamlet ebda kondizjoni relatata u naxxenti mill-uzu li hi kienet ser taghmel tal-fond mikri, ma jistax jintuza waqt il-prosegwiment tal-kirja, bhala xi kondizjoni implicita li l-arja ma tigix zviluppata ghal skop ta' residenza. Il-Fondazzjoni kienet konsapevoli tal-konsegwenzi kollha li setghu jinsorgu mill-izvilupp tal-arja u ghazlet li tiehu xorta wahda l-fond ghall-iskop li riedet tuzah u l-uniku kondizjoni li zammet kien li fi kwalsiassi zvilupp tal-arja, il-footprint tal-fond mikri ma jigix ridott.

Il-Fondazzjoni ggib bhala argument ulterjuri illi fil-fatt il-kondizjoni giet vjolata peress illi bl-izvilupp approvat fl-2009 l-footprint fil-fatt gie ridott u dan il-ksur kien jiggustikika t-terminazzjoni. L-unika prova li l-izvilupp seta' jnaqqas il-footprint hu r-rapport tekniku datat 20 ta' Awwissu 2009 maghmul minn terz mhux interessat f'dawn il-proceduri cioe Fimbank li fiz-zmien tal-kirja kellha kreditu kontra l-attur u kienu qed jittiehdu proceduri ta' subbasta fuq il-fond mikri.

Dan ir-rapport a fol. 153 tal-process ighid illi l-bini ta' sular fuq dak in kwistjoni necessarjament ser jinvolvi l-alterazzjoni tal-fond in kwistjoni biex jakkomoda t-tarag gdid u l-lift kif jidher fl-applikazzjoni tal-attur. Pero hawn ukoll il-Qorti tqis li ma ngiebet ebda prova li fil-fatt xi hadd ipprova jnaqqas il-footprint tal-fond mikri lil Fondazzjoni. Anki jekk inhareg permess tal-MEPA dan jinhareg 'saving

third party rights' u l-inkwilin tal-fond in kwistjoni kellu dritt moghti mis-sid li fid-duratura tal-kirja l-footprint jibqa' l-istess. Jekk kienet ser tqum problema din kellha tigi rizolta bejn l-attur qua sid tal-fond mikri lil Fondazzjoni u t-terz li seta' akkwista l-arja. Pero kif inghad, ma ngiebet ebda prova tangibbli illi l-attur fil-fatt kiser il-kundizjoni li l-footprint tal-fond mikri ma jinbidilx. Del resto l-Fondazzjoni ma esebiet ebda intimazzjoni li ser jinbdew xi xogholijiet li jaffettwaw il-proprjeta mikrija jew bdew isiru xi xogholijiet li jindikaw li ser tigi vjolata l-kundizjoni tal-kirja dwar il-footprint. Anzi Sina Bugeja tikkonferma li meta vvakaw il-fond fl-2010 il-footprint tal-fond mikri kien ghadu l-istess. Permess tal-MEPA, li kif inghad, lanqas jirrizulta car x'kien ser isir, mhux prova li ssarraf fi vjolazzjoni tal-ftehim tali li l-Fondazzjoni ma setghetx tkompli tuza l-fond ghall-iskop mikri.

Il-Fondazzjoni pero tespandi fuq din l-eccezzjoni billi tallega illi l-permess irrenda impossibli li l-Awtorita tal-Ippjanar tapprova 'change of use' tal-fond mikri billi issa kien ser ikun hemm bini residenzjali fl-istess sit li ghandu access mill-istess bieb estern. Hawn ukoll il-Qorti hi sorpriza b'dan l-argument. Qabel xejn l-unika prova li saret dwar jekk jistax jikkoezisti sit li in parti jintuza ghal skop residenzjali u parti ghal skop iehor harget biss mix-xhud Michael Camilleri tal-MEPA li rrefera ghal Policy and Design Guidance tal-2007 fejn qal li ma jistax ikollok aktar minn uzu wiehed f'sit b'entrtura wahda ghalkemm ma gharafx jirrispondi x'jigri jekk ikun hemm access ghal parti minn fond minn sit iehor. Dato non concesso li ma jistax isir uzi ta' tip differenti f'fond wiehed b'entratura wahda, il-Fondazzjoni qabel iffirmat u wara li ffirmat il-ftehim ta' kera qatt ma pprovat ticcara u tikkonferma l-pozizzjoni taghha mal-Awtorita kompetenti dwar l-uzu li kienet qed taghmel mill-fond. Fit-tieni lok, konsapevoli li l-arja setghet timbena u ghalhekk setghet tintuza ghal uzu residenzjali, u dan qabel il-kirja, ghazlet li tidhol ghal kirja b'dan ir-riskju li jkollha xi problemi fil-futur, problemi li kienet lesta taffrontahom u tassorbihom bhala parti mir-riskji tal-kirja minghajr ma imponiet ebda restrizzjoni, kundizjoni jew divjet fuq is-sid u dan meta kienet konxja tal-problemi kollha li setghu insorgew.

L-attur ma kiser ebda kundizjoni tal-kirja u lanqas pogga lill-Fondazzjoni f'pozizzjoni li ma tistax tkompli tikri. Jekk naqset kienet il-Fondazzjoni li ben konsapevoli ta' dak li kienet tikri u l-problemi warajha, ghazlet tidhol ghal kirja b'ghajnejha miftuha. Wara kollox il-ftehim hu ligi fejn il-partijiet u ma jistax jinghad li naqset il-buona fede necessarja fil-partijiet ghal dak li kien l-iskop u l-obbligu u drittijiet naxxenti mill-ftehim. Dan hu kaz ta' imputat sibi li issa l-Fondazzjoni rrinfaccjata bit-talba tal-attur qed tipprova tohrog minnha.

Bl-istess mod, l-enforcement order tal-Awtorita li effettivament b'mod legali waqqaf lill-Fondazzjoni milli tkompli topera l-fond ma hux attribwibbli ghal nuqqas tas-sid fl-obbligi tieghu kontrattwali. L-enforcement notice mahrug fl-1 ta' April 2009 cioe wara li nhareg l-outline permit ghal bini tal-arja mill-attur, ighid biss (fol. 206 tal-process) illi 'ghandek zvilupp minghajr permess li jikkonsisti minn bdil ta' uzu tas-sit minn residenza ghal wahda ta' servizzi komunitarji'.

Dan l-enforcement notice li nhareg kontra s-sid u l-Fondazzjoni ma giex attakkat mill-Fondazzjoni u ma hemm ebda referenza li nhareg minhabba l-approvazzjoni tal-outline permit. Kull ma jirrizulta hu illi nhareg ghax kien hemm bdil ta' uzu bla permess li jimplika illi bi u minghajr binjiet ohra fl-istess sit, kellu jsir bdil ta' uzu. Pero dan kienu gia konsapevoli bih il-Fondazzjoni qabel sar il-ftehim ta' kera u waqfu proceduri mibdijin minnhom ghal dan il-bdil qabel iffirmaw il-ftehim ta' kera. Fil-fehma tal-Qorti dan kien ifisser illi kienu lesti jidhlu ghar-riskju minghajr ma jobbligaw lis-sid a rigward. La darba gew rinfaccjati bl-enforcement notice lanqas biss ippruvaw jattakkaw jew isibu soluzjoni ghal problema izda accettaw sitwazzjoni li kienu jafu biha qabel il-ftehim, u nonostante xorta dahlu ghal ftehim u ghamlu alterazzjonijiet strutturali minn fond iehor biex jakkomodaw is-servizzi ghal fond mikri. Ma jistghux issa jippretendu li s-sid isolvi l-problema li kkrejaw huma stess.

Fl-ahharnett il-Fondazzjoni iggib bhala raguni ghaliex il-kirja ma baqghetx aktar possibli l-fatt li kienet ser issir subbasta fuq il-fond mikri. Dan jidher li hu minnu billi l-attur kellu debitu ma' Fimbank li beda proceduri ta' subbasta. Pero l-uniku inkonvenjent ippruvat ghall-Fondazzjoni hu li f'okkazjoni wahda mar perit tal-Qorti jaghmel stima tal-fond. Ma jirrizultax mill-atti x'sar mis-subbasta u l-Qorti li ghamlet l-indagini mill-atti tal-istess subbasta jidher li s-subbasta giet irtirata ghalkemm ittiehdu proceduri mill-attur kontra Fimbank fuq il-ftehim ta' self li kellu li pero mhix rilevanti ghal kawza.

In ogni kaz anki kieku stess is-subbasta baqghet mixja, il-Fondazzjoni, konsapevoli tal-istess subbasta setghet hadet il-proceduri necessarji biex tissenjala l-kirja li kellha fl-atti tas-subbasta u tipprotegi l-kirja li in ogni kaz ma setghetx tigi mittiefsa bil-bejgh tal-proprjeta lil terzi b'subbasta tal-Qorti.

Il-Qorti tqis illi l-Fondazzjoni ma gabet ebda gustifikazzjoni legali ghaliex kellha tittermina l-kirja ghax l-attur ma onorax l-obbligi tieghu jew ghax giet pruvata raguni valida ghal terminazzjoni dovuta ghal raguni mhux imputtabbli lil inkwilin. Ghalhekk l-attur ghandu ragun jesigi l-hlas tal-kera dovuta mill-Fondazzjoni ghal perjodu kollu rimanenti. Pero l-Qorti tikkunsidra li anki kieku l-Fondazzjoni kienet marbuta li zzomm il-fond, l-istess ftehim kien jaghti d-dritt lilha sabiex tibqa' fil-kirja sal-ghaxar sena mhux sal-hdax-il sena u ghalhekk ai termini tal-istess ftehim il-Fondazzjoni ghandha thallas il-kera dovuta mill-1 ta' Frar 2010 sal-31 ta' Marzu 2017 u ghalhekk mis-somma mitluba trid titnaqqas il-kera tal-ahhar sena cioe Lm10,000 jew €23,330.

**Decide**

Ghalhekk ghar-ragunijiet moghtija l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-Fondazzjoni konvenuta u tilqa' t-talbiet attrici b'dan illi l-ammont dovut mill-Fondazzjoni konvenuta hu ta' €53,802.54. Bl-ispejjez kontra l-Fondazzjoni konvenuta.

**< Sentenza Finali >**

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