MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 89/2012

El Dara Limited (C4709)

vs

Emanuel Galea (KI 21951M) u Brigitta Galea (KI 327702L) u b'nota tal-4 ta' Frar 2013 l-atti kienu ceduti fil-konfront tal-istess Brigitta Galea.

Il-Bord.

Illi r-rikorrenti jikri lill-intimati l-fond 15, Ghar il-Lembi Street, Sliema bil-kera ta' €11,405.23c fis-sena inkluz il-VAT li jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Jannar, l-1 t'April, l-1 ta' Lulju u l-1 ta' Ottubru ta' kull sena u dan skond skrittura tad-19 ta' Lulju 1990 li kopja taghha qeghda hawn annessa u mmarkata bhala dokument A.

Illi kull sena wara l-1 ta' Jannar 1996, il-kera fuq imsemmija kellha tghola bi 3% fis-sena u hekk kellha tibqa' tghola sat-terminazzjoni tal-lokazzjoni odjerna.

Illi l-intimat qatt ma ried ihallas l-imsemmija awmenti fil-kera u r-rikorrenti kellu b'kawza pprezentata fil-Prim Awla tal-Qorti Civili jitlob ghall-pagament ta' l-istess kera kif awmentata skond citazzjoni numru 1150/96(PS) fl-ismijiet 'El Dara Limited vs Emanuel Galea' deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-18 ta' Settembru 2009 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument B fejn il-konvenut gie kkundannat ihallas zewg skadenzi kera ta' Lm1,315.82c ghall-perjodu mill-1 ta'Jannar 1996 sat-30 ta' Gunju 1996 bil-kera awmentata ai termini ta' l-istess skrittura.

Illi minkejja dan, l-intimat xorta baqa' ma hallasx l-istess kera awmentata u ppretenda illi huwa ghandu jirritratta l-istess kawza.

Illi b'sentenza ohra tal-21 t'Ottubru, 2010 deciza mill-Qorti ta' l-Appell l-intimat irritratta l-istess kawza u t-talbiet tieghu gew michuda stante li ma ntweriet l-ebda raguni ghaliex din is-sentenza attakkata ghandha tithassar u oltre li kkundannatu biex ihallas l-ispejjez tal-kawza, ikkundannatu wkoll biex ihallas lir-Registratur spejjez addizzjonali ta' €700 ai termini ta' l-para 10(1) tat-Tariffa A tal-Kodici tal-Procedura u dan kif jirrizulta mid-dokument C hawn anness.

Illi per konsegwenza l-intimat minkejja li kellu obbligu biex ihallas il-kera awmentata ai termini ta' l-iskrittura fuq imsemmija, baqa' ma ghamiltx dan sa wara l-20 ta' Dicembru 2010.

Illi ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ossija klawsola (9) ta' l-istess Att, il-Bord ghandu jaghti l-permess lis-sid biex jirriprendi l-pussess tal-fond inkwistjoni kemm il-darba l-inkwilin ma jkunx hallas puntwalment il-kera dovuta lis-sid kif ingustament ghamel l-istess inkwilin u dan kif gie deciz mill-istess Qorti ta' l-Appell.

Illi ghalhekk is-sid mhux obbligat biex igedded l-istess kirja ai termini tal-ligi.

Illi effettivament is-sid thallas il-kera dovuta lilu ghall-perjodu mill-1 ta' Jannar 1996 wara l-20 ta' Dicembru 2010 u dan kif jirrizulta minn ittra mibghuta mill-konsulent legali tar-rikorrenti fl-20 ta' Dicembru 2010 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument D.

Illi inoltre, ai termini ta' l-istess skrittura tad-19 ta' Lulju 1990 li kopja tieghu hija annessa ma' dan ir-rikors ai termini ta' klawsola (7) ta' l-istess rikors, l-inkwilin kellu d-dritt jaghmel it-tibdil strutturali ghall-istess fond basta jgib il-permessi necessarji u basta li dawn ix-xogholijiet jigu mwettqa taht is-supervizzjoni ta' Perit pero' l-ebda alterazzjonijiet ma setghu jsiru mal-faccata ta' l-istess fond minghajr il-kunsens bil-miktub tas-sid.

Illi l-inkwilin in vjolazzjoni tal-projbizzjoni kontrattwali assunta minnu bena strutturi fil-'front garden' ta' l-istess fond 15 Ghar il-Lembi Street, Sliema minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tas-sid bil-miktub u minghajr il-permessi tal-MEPA.

Illi ghalhekk is-sid ghandu dritt jitlob lil dan l-Onorabbli Bord biex ma jgeddidx il-kirja tal-fond imsemmi stante illi huwa naqas milli jonora l-kundizzjonijiet tal-kirja fuq imsemmija ai termini ta' l-iskrittura tad-19 ta' Lulju 1990 u bi ksur ta' l-Artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghal din ir-raguni wkoll ir-rikorrenti ghandu dritt jitlob ghar-ripreza tal-fond imsemmi.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna r-ripreza tal-fond 15 Ghar il-Lembi Street, Sliema lokat lill-intimat bi skrittura tad-19 ta' Lulju 1990 stante li l-inkwilin ma hallasx puntwalment il-kera dovuta awmentata ghal snin shah kif ukoll talli huwa kiser il-kundizzjonijiet lokatizzji ai termini ta' Artikolu (7) ta' l-iskrittura tad-19 ta' Lulju 1990 liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk:

Illi qabel xejn ghandha ssir il-korrezzjoni fl-isem ta' dan il-Bord u cioe li ghandhu jigi korrett billi isir 'Bord tal-Kera'.

Illi l-intimati huma legalment separati u l-intimata Brigitta Galea illum hija domiciljata l-Isvizzera.

Illi minghajr pregudizzju tal-premess dan ir-rikors ta' zgumbrament huwa ibbazat fl-applikazzjoni tal-Klawsola 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li ma huwiex aktar applikabbli ghal kaz in ezami kif jirrizulta mill-Artikolu 39 tat-Transitory Provisions tal-Att X ta' 2009.

Illi dwar l-allegata morozita fil-hlas tal-kera l-esponent jirreferi ghal dawn il-fatti:

a) Ir-rikorrent semma u esebixxa ittra tal-20 ta' Jannar 2010 in sostenn tal-posizjoni tieghu liema ittra giet segwita bl-anessi zewg ittri mmarkati Dok Y1 u Y2 datati 28 ta' Dicembru 2010 u 9 ta' Jannar 2011 u dan konformement mal-kuntratt tal-kwazi kuntratt gudizzjarju raggjunt bejn il-kontendenti.

b) Illi r-rikorrent ghamel ukoll riferenza fil-hames (5) paragrafu tar-rikors tieghu ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-21 ta' Ottubru 2010 in sostenn tat-tezi tieghu.

c) Illi f'dan ir-rigward l-esponent jixtieq jesebixxi l-annessa sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-24 ta' Frar 2012 moghtija mill-istess Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet 'Santillo vs Axisa' li qieghda tigi mmarkata Doc Y3.

Din is-sentenza innullifikat l-argumenti kollha migjuba fis-sentenza ikkwotata mir-rikorrent u fil-fatt accettat l-argumenti kollha migjuba mill-esponent in sostenn tal-argumenti tieghu illi ma kienx obbligat ihallas l-awment mitlub.

d) Illi dan qieghed jinghad peress li r-rikorrent deherlu li jirreferi ghas-sentenza tal-21 ta' Ottubru 2010 biexi isahhah l-argumenti tieghu.

e) Illi dak li naqas li jsemmi ir-rikorrent huwa illi l-partijiet b'kuntratt kwazi gudizjarju konkordat bejniethom gie miftiehem illi l-esponent ihallas il-kera dovut minghajr awment pendenti l-ezitu finali fil-kawza minghajr pregudizzju ghad-drittijiet reciproci.

f) Illi dan jirrizulta b'mod car mill-verbali tas-seduti tad-29 ta' Mejju 1998 u 7 ta' Lulju 1998 kif konfermat ukoll mis-sentenza preliminari tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Settembru 2006 fil-kawza li ghamel ghaliha riferenza ir-rikorrent li qed tigi hawn esebita bhala Dok Y4.

g) Illi l-esponent hallas dejjem puntwalment il-kera ghat-tenur tal-imsemmi ftehim u hallas l-awment wara li giet pronunzjata is-sentenza finali ta' 21 ta' Ottubru 2010 u baqa jhallas puntwalment il-kera awmentata sal-lum li giet dejjem accettata mir-rikorrenti.

h) Illi dan juri kemm it-talba tar-rikorrent ghal izgumbrament minhabba morozita hija fiergha u infondata.

i) Illi dwar it-tieni talba ghal izgumbrament minhabba ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji ai termini tal-Artiklu 7 tal-iskrittura tal-lokazzjoni tad-19 ta' Lulju, 1990 ix-xogholijiet inkwistjoni mhux talli saru bil-kunsens tar-rikorrent izda fil-fatt gew diskussi bejn il-partijiet kif dawn kellhom jigu esegwiti kif ghandhu jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

j) Illi fl-ahharnett din il-kawzali kif koncepita ma twassalx ghal zgumbrament fit-termini legali.

Ghaldaqstant l-esponent jissottometti bir-rispett illi dan il-Bord ghandu jichad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjez.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi l-intimati huma kerrejja ta' fond kummercjali appartenenti lis-socjeta' rikorrenti u t-tnejn kienu partijiet f'kawzi dwar pretensjoni ta' awment fil-kera li ghalih kienu oggezzjonaw l-istess intimati. Bil-konkluzzjoni tal-kawzi bejn il-partijiet kompriza ritrattazzjoni u appell dwar ir-ritrattazjoni, s-socjeta' rikorrenti stenniet lill-intimati jottemperaw ruhhom mad-decizzjoni tal-Qorti ordinarja billi jhallsu l-awment tal-kera

b'effett mit-talba originarja. Inoltre s-socjeta' rikorrenti qed titlob ukoll l-izgumbrament tal-intimati minhabba tibdil strutturali fil-fond, ossia mal-faccata tieghu, minghajr il-kunsens taghha kif jitlob il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet;

Illi qabel kull konsiderazzjoni ohra, jokkorri jkun senjalat illi permezz ta' nota prezentata waqt is-seduta tal-4 ta' Frar 2013, s-socjeta' rikorrenti cediet l-atti fil-konfront tal-intimata Brigitta Galea u dan il-Bord ghalhekk astjena milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors kwantu jolqot lill-istess Brigitta Galea;

Kwantu t-talba ghall-izgumbrament bazata fuq in-nuqqas ta' hlas jehtieg li jkunu stabilit l-fatti b'mod kronologiku u dan ghaliex il-premessi fir-rikors promutur ma jirriflettux dak li sehh bejn il-partijiet u dan kif inhu immedjatament evidenti anke mir-risposta tal-intimati:

1. Bi skrittura tad-19 ta' Lulju 1990, l-partijiet dahlu fi ftehim ta' lokazzjoni tal-fond kummercjali in mertu;
2. Fil-11 t'April 1996, s-socjeta' rikorrenti prezentat kawza kontra l-intimat Emanuel Galea domandanti awment fil-kera dovuta skond kif patwit fil-fuq imsemmi ftehim liema kawza numru PA 1150/1996 kienet deciza favur is-socjeta' rikorrenti fis-6 ta' Lulju 2001;
3. Wara appell mqanqal mill-intimat din is-sentenza kienet revokata u l-kawza rimandata quddiem l-ewwel Qorti u dan in forza tas-sentenza moghtija fil-25 ta' Settembru 2006;
4. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili imbaghad regghet iddecidiet il-kawza originali b'sentenza moghtija fl-20 ta' Gunju 2007;
5. Fit-18 ta' Settembru 2009 l-Qorti tal-Appell iddeterminat appell interpost mill-intimat billi kkonfermat is-sentenza moghtija in prim'istanza fl-20 ta' Gunju 2007;

6. In segwitu ta' dan, l-intimat Emanuel Galea intavola procedura ghar-ritrattazzjoni ta' dan l-appell liema procedura kienet deciza kontra l-intimat fil-21 t'Ottubru 2010 u b'hekk is-sentenza tal-20 ta' Gunju 2007 ghaddiet in gudikat kontra l-intimat li issa kellu l-obbligu li jhallas l-awment fil-kera kif originarjament domandat mis-socjeta' rikorrenti;

7. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Settembur 2006, l-Qorti kienet ghamlet referenza ghal-verbal tas-seduta tad-29 ta' Mejju 1998 fejn kien maqbul bejn il-partijiet minghajr pregudizzju reciproku illi l-kera li kien depozitat b'cedoli ta' depozitu jkun zbankat mis-socjeta' attrici kif ukoll li jibqghu jsiru pagamenti tal-iskadenzi tal-kera mid-data tal-ahhar depozitu minghjar pregudizzju sakemm tkun deciza l-kawza finalment minghajr pregudizzju ghal xi ammont li jista' jkun determinat mill-Qorti favur is-socjeta' attrici.

8. Fl-1 ta' Dicembru 2010, l-intimat offra il-pagament dovut ghall-arrettrati u spejjez tal-kawzi skond kif ikkundannat ihallas u awtorizza lis-socjeta' rikorrenti tizbanka c-cedoli ta' depoziti rapprezentanti kirjiet li ma kienx precedentement accettati mill-istess socjeta;

9. Fl-20 ta' Dicembru 2010 s-socjeta' rikorrenti, tramite l-avukat taghha, rrifjutat l-pagament stante li kien mankanti s-somma ta' €3,078.24;

10. Fit-28 ta' Dicembru 2010, l-avukat tal-intimat, bi twegiba ghal dan ir-rifjut, informa lis-socjeta' rikorrenti li l-accountant tal-intimat jinsab imsiefer u jehtieg li jistenna r-ritorn tieghu biex jaghmel il-verifiki mehtiega izda nel frattemp stieden lis-socjeta' rikorrenti ssarraf dawk ic-cedoli, cheque u garanziji bankarji minghajr pregudizzju sakemm isiru il-kalkoli;

11. Permezz ta' ittra tas-6 ta' Jannar 2011, l-avukat tal-intimat informa lis-socjeta' rikorrenti illi din kellha ragun u ghalhekk kien qed jivversa s-somma ta' €3,078.24 kif mitlub oltre s-somma ta' €2778.19 rapprezentanti skadenza tal-kera trimestrali li ghalqet bil-quddiem fl-1 ta' Jannar 2011.

Illi sommati dawn il-fatti kif emergenti mill-atti processwali, isegwi b'mod naturali il-kwezit: ghal-liema raguni qed isir dan ir-rikors? U r-risposta ghal dan jidher li tinsab fis-sitt premessa tar-rikors promutur li taqra hekk: *"Illi per konsegwenza l-intimat minkejja li kellu obbligu biex ihallas il-kera awmentata ai termini ta' l-iskrittura fuq imsemmija, baqa' ma ghamilx dan sa wara l-20 ta' Dicembru 2010*".

Issa s-socjeta' rikorrenti qed tibbaza t-talba taghha fuq dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta filwaqt illi l-intimat jghid illi dan il-Kap m'ghadux aktar applikabbli skond l-artikolu 39 tal-Att X tal-2009. Il-Bord ma jarax li ghandu jinoltra dwar il-kwistjoni jekk huwiex applikabbli l-Kap 69 jew il-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta ghaliex is-sid ghandu rimedju kontra l-kerrej moruz sia taht il-Kap 69 fl-artikolu 9(a) u taht il-Kap 16 fl-artikolu 1570. Id-differenza bejn iz-zewg provedimenti hi li filwaqt fil-Kap 69 s-sid jkun jehtieg juri li interpella lill-kerrej bi kwalunkwe mezz biex ihallas il-kera ghal zewg okkazzjonijiet, il-Kap 16 jesigi li l-interpellanza ghandha ssir permezz ta' ittra ufficcjali kwantu ghal skadenza wahda. It-tnejn jippunixxu mhux in-nuqqas ta' hlas izda l-impuntwalita' tal-hlas fi zmien hmistax-il jum mill-interpellanza. Dwar dan il-punt, kif diversi drabi ritenut mill-Qrati taghna, l-Bord m'ghandux jakkontenta ruhu bir-rizultanza teknika tal-akkampata morozita' izda ghandu jara jekk oggettivament kienx hemm raguni valida ghal dak in-nuqqas. (Ara in rigward fost diversi ohra **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005**.) Inoltre, l-morozita' tirrizulta mhux jekk ma jsirx hlas tal-kera izda jekk ma jsirx hlas puntwalment fi zmien hmistax il-jum meta hekk mitlub mis-sid ***(Kollez. Vol. XLVIIP I p 287***) wara zewg interpellanzi ghal zewg skadenzi ***(Kollez. Vol. XLVIII P I p 87).*** Issa jidher palezi illi meta fl-1996 kienet saret offerta tal-hlas tal-kera, s-socjeta' rikorrenti kienet irrifjutat li tippercipixxi l-istess jekk mhux bl-awment kif patwit. Wara dan ir-rifjut l-intimat kien ghadda biex jiddepozita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti biex jezimi ruhu minn kull obbligu u minn hemm 'l quddiem l-partijiet kienu travolti fil-kawzi citati *supra*, definittivament decizi fil-21 t'Ottubru 2010 fejn il-Qorti aderiet mat-talba tas-socjeta' rikorrenti li l-kera dovuta kellha tkun

dik awmentata u mhux dik originarju. Wara dik is-sentenza kien sar il-hlas kif ordnat mill-Qorti;

Ernest Grech, direttur tas-socjeta' rikorrenti xehed biss is-segwenti dwar l-allegata morozita' u stante il-koncizzjoni tad-deposizzjoni din qed tkun riprodotta verbatim: "*Irrid nghid ukoll illi l-intimat ma rrispettax il-klawsoli tal-awment tal-kera kif redatti fil-kuntratt. U dam snin twal, mal-hmistax-il sena jiqqortja fuq l-istess obbligi. Meta l-kawza finalment ghaddiet ingudikat l-intimat hallas dak li kellu jhallas bl-awment u jien accettajtu*". Illi kif gia deciz minn dan il-Bord drabi ohra, meta kerrej ma jkunx jaqbel mal-pretensjoni tas-sid dwar il-*quantum* tal-kera pagabbli dan ma jkunx b'daqshekk qed jiddekadi mill-obbligi tieghu meta joffri l-kera li skond hu hija dovuta u s-sid ma jistghax jinvoka l-effetti tal-artikolu 9(a) Kap 69 jew 1570 Kap 16 jekk bhala konsegwenza jirrizulta nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet. Il-vertenza hawn devoluta m'ghandhiex ghalfejn tkun deciza mod iehor anke jekk bil-proceduri fuq senjalati u decizi mill-Qrati ordinarji, s-socjeta' rikorrenti kienet halliet inpregudikat id-dritttijiet taghha kontra l-intimat. Wara kollox dan jirrientra f'dak diversi drabi ritennut mill-Qrati taghna meta per ezemplari fil-kawza fl-ismijiet **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005** intqal: "*Opportunement, pero', tajjeb li jigi registrati illi l-ligi, u izjed u izjed, il-gurisprudenza ma jidhirx li jikkuntentaw ruhom bis-semplici kostatazzjoni teknika f'kaz ta' morozita'. Effettivament, fil-prattika, huwa konkordament ricevut illi l-morozita' ma kellhiex titkejjel semplicement fuq il-mertu tal-kelma tal-ligi in kwantu dan jitqies ferm boghod mill-ispirtu tal-ligi appozitament promulgata biex tipprotegi lill-kerrej. Biex tabilhaqq ikun jidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta' tac-cirkostanzi kollha attendibbli. Dan bl-iskop li jigi accertat 'jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika l-morozita'". Ara f'dan is-sens id-decizzjonijiet fl-ismijiet "**Maria Concetta Vella vs Federico Galea nomine**" Appell, 24 ta' Jannar 1997 u "**Doris Attard vs Julian Borg**", Appell, 28 ta' Gunju 2001. Indubjament anke ghaliex dan hu hekk pacifiku, "meta*

*jkun hemm cirkustanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni". **Ara Kollez Vol XL PI p269** u **Vol XXXIII PI p385**, fost bosta ohrajn*;

Ghalhekk it-talba ghall-izgumbrament bazata fuq l-morozita' fil-hlas tal-kera qed tkun respinta;

Kwantu t-tieni lment tas-socjeta' rikorrenti jirreferi ghal tibdil strutturali fil-fond minghajr il-permess bil-miktub tas-sid l-istess Ernest Grech xehed illi kien sar jaf illi l-intimat ghamel miljoramenti strutturali fil-fond billi bena fuq il-*front garden* minghajr qatt ma kien infurmat dwar jew approva tali xogholijiet. Oltre dan, irrizultalu sussegwentement illi dawn ix-xogholijiet saru minghajr il-permess tal-MEPA u meta l-intimat applika mal-istess awtorita biex jissana l-izvilupp huwa intavola oggezzjona. Dan ix-xhud ma spjegax f'hiex kien jikkonsisti dan il-bini tal-*front garden*, izda referenza ghad-dokumenti EG1 u EG2 minnu esebiti u ghad-deposizzjoni tar-rapprezentant tal-MEPA jemergi illi dan l-hekk imsejjah bini jikkonsisti f'tinda bil-gnub maghluqa: "*enclosure of front garden and awning*". Dan kien deskritt bhala "visually light weight similar to other approved enclosures". Huwa dezumibbli illi ghalhekk din l-istruttura tikkonsisti f'tinda bil-gnub trasparenti.

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-tgawdija tal-post u l-fond jista' jigi riprestinat 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”. Jekk dan il-Bord kellu jazzarda jissintetizza l-aspett ewlieni ta’ dawn id-decizjonijiet jasal biex jaghmel hekk billi jghid illi ghal zmien twil il-gurisprudenza ttenni illi f’materja bhal dik in rigward, minkejja illi l-artikolu 1653 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. Huwa minnu illi l-gurisprudenza citata mis-socjeta’ intimata hija univoci dwar dan u isegwi ukoll illi tniffid bejn zewg fondi mikrija lill-istess inkwilin huwa llum permess taht l-kriterji appena citati. Minkejja dan, ir-rikorrent ma jaqbilx li dan il-kaz huwa kolpit bil-gurisprudenza citata ghaliex il-fatti huma ben distinti mill-fatti f’dawk il-kawzi u mill-aspett fattwali, s-socjeta’ rikorrenti ghandha ragun ghaliex fil-kaz taht ezami l-intimat kien projbit milli jaghmel tibdil strutturali per via di obligu kontrattwali skond il-klawsola numru 7 kif spjegat *supra.*

Fil-kawza **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti, App 1.12.2004**, il-Qorti tal-Appell ghamlet osservazzjoni li ghandu rilevanza ghal kwistjoni hawn devoluta 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”.** Fil-kawza **Frank Tonna vs Mary Falzon et tad-9 ta’ Jannar 2002**, per Mhallef Onor. R. C. Pace, il-Qorti irriteniet: “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 jippregudikawx 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”. B’hekk jidher li l-inkwilin li jaghmel tibdil strutturali meta jkun espressament projbit jkun qed jonqos mill-obbligi kontrattwali tieghu b’riskju serju ta’ terminazzjoni tal-kirja;

Jidher illi din l-istruttura inbniet fis-snin disghin. Meta s-socjeta’ rikorrenti intavolat il-kawza numru 1150/1996 ghal-hlas tal-kera awmentata kif fuq spjegat, kienet ghamlet is-segwenti rizerva: “Bl-ispejjez u b’rizerva ta’ kull azzjoni spettanti lis-socjeta’ attrici minhabba xoghol u alterazzjonijiet maghmulha fil-fond u fil-proprjeta’ tal-istess socjeta’ attrici minghajr il-permess tal-istess u mhux skond il-ftehim tal-lokazzjoni”. Wara dan iz-zmien kollu s-socjeta’ rikorrenti ghazlet li tipprocedi kontra l-intimat b’dan ir-rikors prezentat fl-2012 u dan ghaliex, skond ix-xhud Ernest Grech, “fl-1990, meta nbniet din l-istruttura… dak iz-zmien jien kont ikkoncentrat fuq il-kawzi li kien qed jaghmel l-intimat biex ma jhallasx il-kera u l-awment u nghid ukoll illi kont dejjem qieghed nistenna minghandu illi jigi jinfurmani ufficjalment skond il-klawsola numru 7 tal-istess kuntratt”. Tajjeb li jkun puntwalizzat illi Ernest Grech ghandu l-ufficcju tieghu fl-istess blokka fejn hemm il-fond in kwistjoni u meta mistoqsi kif qatt ma nduna b’dan l-izvilupp li huwa fuq barra tal-fond qal li din l-istruttura inbniet bejn lejl u nhar. Minkejja dan, u kif tajjeb issenjala l-intimat fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu, l-ksur tal-klawsola numru 7 ma jwassalx ghat-terminazzjoni tal-kuntratt b’mod awtomatiku ghaliex din il-klawsola jehtieg li tinqara flimkien ma’ dik numru 13. Din tipprovdi illi fil-kaz ta’ ksur ta’ xi kondizzjoni mill-inkwilin, jekk dan il-ksur jibqa’ jissussisti wara erba gimghat min-notifka ta’ ittra ufficjali dwar tali ksur, is-sid jista’ jaghzel li jitlob ix-xoljiment tal-lokazzjoni. Kien ghalhekk jispetta lis-socjeta’ rikorrenti li tipprova illi meta ndunat bil-kostruzzjoni tal-istruttura fil-*front garden*, interpellat lill-intimat permezz ta’ ittra ufficjali sabiex inehhi dik l-istruttura u wara li ghaddew erba gimghat minn notifika tal-ittra, l-intimat baqa’ inadempjenti. Hija konkluzzjoni naturali ghalhekk illi la darba s-socjeta’ rikorrenti qatt ma nterpellat lill-intimat mill-1990 ’l hawn, kienet tat il-kunsens tacitu

taghha u l-approvazzjoni ghal-dik l-istruttura izda llum qed thares lejn dan minn ottika differenti biex tivvanti raguni sabiex tizgombra lill-intimat.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tas-socjeta’ rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mis-socjeta’ rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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