MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta ta' l-1 ta' Ottubru, 2003

Rikors Numru. 1/2000/1

Antonia Vella u wliedha Anna Marie Vella, Nicolette Vella, Tekla Vella, Marco Vella, Rebecca Vella, Josephine Vella Grech mart Emanuel Grech, Maria Vella Muscat mart Angelo Muscat, John Giacomo Vella, Charla Pia Vella u Vitorina Vella u uliedha Mary Rose mart John Agius, Annette Vella, Joseph Vella, Mario Vella u Simon Vella

vs

John Grech

Illum 1 ta' Ottubru 2003

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors fejn ir-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma jikru lill-intimat il-hanut bin-numru 146, Triq Sant'Orsola, Victoria, Ghawdex;

Illi l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja meta ghamel kostruzzjonijiet, alterazzjonijiet u zviluppi mhux awtorizzati fil-fond indikat u sahansitra niffed il-fond ma’ garage iehor u dana minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

Illi oltre dan l-intimat mhux qed juza l-fond in kwistjoni ghall-iskop li ghalih gie mikri u cioe’ bhala hanut tax-xoghol izda qed jintuza biss bhala showroom;

Illi l-intimat xtara garage iehor illi jista’ jintuza ghall-istess skop li ghalih qed jintuza l-fond mikri mill-esponenti;

Illi l-esponenti jixtiequ jirriprendu l-pussess tal-fond lokatizzju ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija.

Talbu illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom ma jirrinovawx il-kirja u jawtorizzahom jirriprendu lura l-pussess tal-fond lokatizzju fi tmiem il-perjodu tal-kera korrenti u dana ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija.

Ra r-Risposta ta’ l-intimat fis-sens:

Illi ma hux minnu li l-esponenti kiser xi kundizzjonijiet tal-kirja.

Illi x-xoghlijiet kollha maghmula mill-esponenti fil-fond lokat saru bil-kunsens ta’ l-istess rikorrenti.

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess ix-xoghlijiet kollha maghmula mill-esponenti huma ta’ natura tali li huma permessi sew bil-Ligi u partikolarment skond il-gurisprudenza applikabbli.

Illi ma hux minnu li l-fond lokat qieghed jintuza biss bhala showroom u fi kwalunkwe kaz dan ma jiggustifikax ir-ripreza tal-pussess.

Illi l-fatt li l-esponenti ghandu garage iehor b’ebda mod ma jiggustifika r-ripreza ta’ fond kummercjali.

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess hemm l-akwijexxenza da parti ta’ l-istess rikorrenti in kwantu x-

xoghlijiet strutturali maghmula ilhom snin li saru u l-uzu attwali huwa l-istess uzu li ilhu jsir ghal diversi snin u r-rikorrenti dejjem accettaw il-hlas tal-kera minghajr ebda riserva.

Salvi risposti ulterjuri.

Ra l-verbal ta' l-udjenza tat-28 ta' Mejju 2003 fejn dan ir-Rikors thalla ghal-lum ghad-decizjoni.

Ra n-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra l-atti l-ohra kollha tal-process, inkluzi d-dokumenti esebiti u l-verbali tax-xhieda mismugha.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel raguni tar-rikorrenti ghaliex qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tal-fond indikat fir-Rikors, titratta l-allegat bdil tad-destinazzjoni tal-fond mikri. Ir-rikorrenti qed isostnu illi l-intimat fil-kors tal-kirja u minghajr il-kunsens taghhom biddel id-destinazzjoni tal-fond mikri minn hanut fejn kienu jsiru t-tiswijiet ta' *domestic appliances* ghal *showroom*.

Dwar din ir-raguni ghaliex ghandha tigi terminata l-kirja[1] il-gurisprudenza lokali in materja zviluppat certi rekwiziti u cioe' illi:

(i) irid jigi pruvat sufficjentement mir-rikorrenti sew id-destinazzjoni originali kif ukoll it-tibdil taghha;

(ii) ghandu jirrizulta li l-bidla fid-destinazzjoni tkun sostanzjali u mhux parzjali; mhux kull bidla hija sufficjenti ghal talba ta' ripresa;

(iii) irid ikun hemm in-nuqqas ta' l-akkwijexxenza da parti tas-sid.

[1] Art.9(a) tal-Kap.69

F’sentenza importanti fejn tista’ tghid inghata riassunt tal-gurisprudenza u dottrina rilevanti ghal din ir-raguni ghar-ripresa tal-fond mikri, inghad:

“*Issa gie ritenut fid-dottrina u fil-gurisprudenza illi, meta si tratta ta’ kambjament ta’ destinazzjoni tal-fond mikri, imma dan il-kambjament ikun parzjali u komplementari ghad-destinazzjoni miftehma, u kwazi konsegwenzjali taghha, b’mod li l-mutament ikun accessorju ghall-uzu principali, u b’mod li jibqa’ dejjem shih l-uzu stabilit fil-ftehim, allura ma hemmx abbuz tal-godiment, fis-sens li ma hemmx kambjament tad-destinazzjoni. Jghid il-Baudry-Lacantinerie, Locaz. Vol.1, pag.457:- Si modifica la destinazione aggiungendo al commercio del conduttore un altro commercio; non si modifica se questo si puo’ considerare come un accessorio del primo”;*

Ta’ l-istess avviz hu l-Pacifici Mazzoni, Cod.Civ. It.Comm., Loca. Vol. IV. fejn jghid:- “Ma i cambiamenti parziali possono considerarsi permessi quando la cosa in se stessa nel suo assieme rimane sempre impiegata all’uso determinato nel contratto”;

L-istess principju gie enuncjat mill-Qrati Taljani:- “Il conduttore puo’ senza incorrere nella risoluzone del contratto, mutare parzialmente la destinazione della cosa locata, solo quando questa parziale mutazione costituisce un complimento necessario della destinazione originaria. Un uso previsto come conseguenza della locazione non puo’ essere considerato come un godimento abusivo” (ara Fadda Gpza. Cod. Civ.’art. 1584, para. 25 u 30).”

Issa ma jistax jigi negat li f’dan il-kaz l-uzu tal-kamra bhala consulting room, in vista tal-fatt notorju li kwazi fit-totalita’ tal-farmaciji lokali jkun hemm dejjem xi tabib in attendenza f’certi hinijiet bil-consulting room tieghu, jidhol fl-istess destinazzjoni originali, bhala komplementari u konsegwenzjali taghha, u bhala uzu accessorju u ragjonevolment prevedibbli. Il-fatt tal-consulting room

mhux talli ma jiznaturax id-destinazzjoni ta' dawk iz-zewgt ikmamar bhala farmacija, imma anzi jintegraha;…..".[2]

F'kaz pjuttost simili ghal dak prezenti, fejn il-fond lokatizju kien iservi sew bhala hanut u kif ukoll ghall-ghoti ta' servizzi, intqal illi:

" *Ikun inokwu u illegali li jinghad, bhala norma li hemm tibdil ta' destinazjoni tal-fond mikri bhala hanut, li jtellef id-dritt ghar-rilokazzjoni, semplicement ghaliex il-kerrej li jbiegh diversi oggetti, jew jaghti diversi servizzi fil-hanut mikri lilu, ibiddel minn zmien ghall-iehor l-importanza relattiva tad-diversi oggetti jew servizzi u jnaqqas jew izid oggett jew servizz iehor, skond it-tibdil u l-esigenzi tan-negozju ghall-ahjar utilita' tieghu u tal-fond stess. Skop tal-ligi tal-kera mhux dak li tivvantaggja lis-sid b'mod li hu jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkustanza, anki l-izjed zghira, biex jippriva lill-inkwilin mit-tgawdija tal-post*."[3]

L-istess fejn il-fond kien inkera bhala *showroom* inghad illi d-destinazzjoni tieghu ma tkunx inbidlet jekk jintuza wkoll bhala hanut. Hekk intqal illi:

"Fond mikri biex iservi bhala *showroom* ghall-wirja u esibizzjoni ta' oggetti tan-negozju tal-kerrej huwa hanut fis-sens tal-ligi, u ghalhekk ma jistghax jinghad li bil-fatt li l-kerrej ghamel anki bejgh minn dik ix-showroom huwa biddel id-destinazzjoni tal-fond ghax ikkonvertieh f'hanut. Mhux kull uzu tal-fond mikri, xi ftit differenti jew xi ftit aktar estensiv minn dak pattwit, jimporta tibdil fid-destinazzjoni li jwassal ghall-penalita' estrema ta' l-izgumbrament ta' l-inkwilin; meta si tratta ta' kambjament parzjali li jkun komplemenetari ghad-destinazzjoni miftehma, u kwazi konsegwenzjali taghha, b'mod illi l-mutament ikun accessorju ghall-uzu principali, u b'mod li jibqa' dejjem shih l-uzu stabbilit fil-ftehim, allura ma hemmx abbuz ta' godiment li jimporta kambjament ta' destinazzjoni. Hekk bil-fatt li l-kerrej, mill-fond mikri biex iservi bhala

---

[2] Giuseppe Magro v. Farmacista Eric Mizzi: 21.1.1957
[3] Carmelo Mifsud et v.Giuseppa Debono:30.3.1962 kollez.vol.46A.1.180

showroom ibiegh mill-merkanzija hemm esposta ghall-wirja ma javverax ruhu dak il-kambjament ta' destinazzjoni; apparti mill-interpretazzjoni tal-ftehim tal-kiri, cioe' jekk dak il-ftehim ghandux jigi nterpretat fis-sens li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-kerrej kera l-fond mhux biss biex jesebixxi l-merkanzija, imma wkoll biex ibiegh minnha fil-fond."[4]

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, nsibu illi jirrizulta mill-ircevuti esebiti illi l-fond in kwistjoni originarjament kien inkera lill-intimat minn Anthony Vella u Carmelo Vella, l-irgiel tar-rikorrenti prezenti, illum mejta, bhala "**garage… li huwa qed juza bhala hanut u tiswija**":[5] Mhux dejjem intuzaw l-istess kliem fl-ircevuta tal-kera. Infatti fis-sena ta' wara ssemma "**mahzen li huwa juza bhala workshop u hanut tal-bejgh**"[6] u mis-sena 1981 bdew jintuzaw il-kliem "**hanut tax-xoghol**"[7], liema kliem baqa' jntuza anke wara l-mewt ta' Anthony Vella u bdiet taghmel l-ircevuta r-rikorrenti Antonia Vella. L-ilment prezenti tar-rikorrrenti f'dan ir-rigward jikkoncerna l-fatt illi minn xi snin 'l hawn l-intimat ghamel xi benefikati fil-fond in kwistjoni fejn il-parti ta' quddiem tal-hanut inbidlet f'*showroom*, b'apertura tal-*aluminium* minflok bieb qadim ta' *garage* li kien hemm qabel, u b'vetrini tal-*aluminium* mal-gnub tal-hanut minflok xkaffar ta' l-injam li kien hemm precedentement.

Huwa evidenti illi mill-bidu nett l-intimat kien gie awtorizzat sabiex mhux semplicement isewwi oggetti f'dan il-post, imma wkoll li jbiegh. Apparti illi dan huwa indikat fl-ircevuti l-qodma stess, hemm ukoll il-licenzja tal-Pulizija li tindika illi sa mil-1975 l-intimat kellu permess sabiex ibiegh *white goods* mill-istess fond.[8] Fid-deposizzjoni tieghu l-intimat spjega kif minkejja illi biddel il-parti ta' quddiem tal-hanut f'*showroom* aktar attrajenti u moderna ghall-esigenzi tan-negozju kompettitiv fiz-zminijiet ta' llum, huwa xorta wahda baqa' jbiegh u jsewwi *domestic*

---

[4] Anna Miggiani v. Tancred Chetcuti:;Appell: 16.11.1962
[5] ara ircevuti tal-kera tat-30 ta' Gunju 1976 a fol. 72
[6] a fol. 71 tal-process
[7] a fol. 34-67
[8] Dok.JG.1 a fol. 73

appliances mill-istess hanut. Dan ma giex michud mir-rikorrrenti u lanqas gie allegat illi huwa kellu xi fond iehor minn fejn kien qed isir il-bejgh, b'tali mod illi l-fond in kwistjoni spicca jservi unikament bhala *showroom*. Jidher ghalhekk illi ma kien hemm ebda bdil sostanzjali, kif imfisser fid-dottrina u gurisprudenza hawn fuq citata, u li bih jista' jinghad illi kien hemm xi kambjament fid-destinazzjoni tal-fond mikri miftehma bejn il-partijiet meta nghatat il-kirja.

Apparti dan, jidher illi fi kwlaunkwe kaz kien hemm l-akkwijexxenza ta' l-istess rikorrenti ghal dan it-tibdil kosmetiku maghmul mill-intimat, ghax minkejja illi x-xogholijiet jidhru li kienu saru madwar is-sena 1995, dawn baqghu jaccetaw il-kera almenu sas-sena 1999.[9]

Ghal dawn ir-ragunijiet it-talba ghar-ripresa safejn hija bbazata fuq il-motiv tal-bdil tad-destinazzjoni tal-fond mikri ma tistax tigi milqugha.

Raguni ohra li r-rikorrenti jaghtu sabiex jiggustifikaw it-talba taghhom ghat-terminazzjoni tal-kirja, hija bbazata fuq l-allegat tibdil strutturali fl-istess fond minghajr il-kunsens taghhom.[10] Irrizulta illi fl-1995 huma kien lahqu ftehim ma' l-intimat fejn awtorizzawh ibiddel parti mis-saqaf tal-fond mikri fuq in-naha ta' wara u li kien iservi bhala l-art tat- terrazzin tal-mezzanin sovrappost ghall-istess fond. Fl-istess ftehim inghad illi ma kellhom isiru ebda alterazzjonijet ohra mhux permessi mill-ligi. Dan il-ftehim ma giex esebit fl-atti, imma l-partijiet jidher illi jaqblu dwar il-kontenut tieghu. L-alterazzjonijiet strutturali li r-rikorrenti qeghdin jilmentaw minnhom jirrigwardaw:

(a) gjardina li jghidu li kien hemm fuq in-naha ta' wara tal-fond li tnehhiet u nbnew xi kmamar fiha; u

(b) bieb li nfetah fil-hajt divizorju bejn il-fond in kwistjoni u iehor akkwistat mill-istess intimat fl-1997.[11]

---

9 ara ircevuta a fol. 34
10 art.9(a) tal-Kap.69
11 ara Dok.X a fol. 87

L-artikolu 1564(1) tal-Kap. 16 jipprovdi illi:

"**Il-kerrej matul il-kiri, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga minghajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun tal-miljoramenti maghmula minghajr tali kunsens**."

Dan id-divjet assolut pero' biz-zmien u partikolarment wara l-introduzzjoni tal-ligijiet li ppermettew ir-rilokazzjoni awtomatika u allura l-inkwilin baqa' jokkupa l-fond mikri ghal zmien indeterminat, ma baqax jigi applikat u l-Qrati taghna bdew jaghtu interpretazzjoni aktar wiesa dwar il-kambjamenti strutturali li kienu permessi. Fuq it-taghlim ta' awturi bhall-Baudry-Lacantinerie, Laurant, Duranton, Pacifici Mazzoni u ohrajn gie stabbilit illi l-kerrej jista' jaghmel dawk l-alterazzjonijiet li jrid, basta dawn:

1. ikunu parzjali u mhux ta' importanza straordinarja;

2. ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew prezunta tal-fond lokat;

3. ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjeta' specjalment ghal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-fabbrikat;

4. jistghu jigu rimessi f'lokhom fit-tarf tal-lokazzjoni; u

5. jkunu necessarji jew utili ghall-godiment tal-post.[12]

A tenur ta' dawn il-principji nghad illi:

"*Il-gurisprudenza hija fis-sens li l-Qorti tista' tordna jew ma tordnax ix-xoljiment tal-lokazzjoni skond ic-cirkostanzi tal-kaz. L-inkwilin jista' jaghmel alterazzjonijiet li jkunu necessarji jew utili ghall-godiment tieghu u ghall-bzonnijiet tieghu. Fir-rigward taghha l-ligi tippostula l-alterazzjonijiet*

[12] L.Cachia Zammit Randon vs. C.Mifsud Bonnici:17.10.1935; vol.XXIX.ii.681

ta' certa entita' li bihom tigi snaturata d-destinazzjoni tal-fond u li jarrekaw pregudizzju lill-lokatur. Il-Qorti tara li r-rimozzjoni tal-hitan kif ukoll l-gheluq tal-bokkaport … ma humiex ta' entita' tali li jwasslu ghal nuqqas ta' uzu ta' bonus pater familias u li jiggustifikaw ir-ripresa tal-fond."[13]

Rigward il-gjardina msemmija mir-rikorrenti, dawn ma gabux provi konvincenti li din attwalment tnehhiet mill-intimat sabiex jinbew il-kmamar li hemm minflokha. Irrizulta, anke mill-access mizmum mic-Chairman illi hemm xi kmamar fuq in-naha ta' wara tal-fond li jdhru li ma jifformawx parti mill-bini originali. L-intimat jghid illi dawn ilhom hafna li saru u s-sidien kienu jafu bihom. Li ghamel hu recentement kien biss li biddlilhom it-tisqifa taz-zingu ghax kienet spiccat. Li s-sidien kienu jiffrekwentaw il-hanut mikri gie anke ammess mir-rikorrenti, li ftakru li zwieghom kienu jghidulhom bix-xoghlijiet li kien qed jaghmel l-intimat biex jirranga l-post, imma li dwarhom dawn qatt ma oggezzjonaw. F'kull kaz dawn il-kmamar dejjem jistghu jitwaqqghu minghajr pregudizzju ghas-solidita' tal-bini principali u terga' tigi repristinata l-gjardina msemmija.

Il-bieb li dwaru lmentaw ukoll ir-rikorrenti evidentement infetah f'xi zmien wara li l-intimat akkwista l-fond adjacenti u biex iniffed iz-zewg fondi. Huwa jikkontendi illi r-rikorrenti kienu jafu b'li ghamel u ma oggezzjonawx. Imma anke jekk dawn qatt ma taw il-kunsens taghhom ghal dan il-ftuh, xorta wahda jibqa' l-fatt ili dan ix-xoghol qatt ma jista' jigi kkunsidrat bhala xi tibdil strutturali li jista' jippregudika l-istabilita' tal-bini jew li jibdel radikalment in-natura tieghu, kif stabbilit mill-gurisprudenza kkwotata. Dan ghaliex il-bieb facilment jista' jerga' jinghalaq fit-terminazzjoni tal-kirja minghajr ebda hsara.

Ghaldaqstant anke f'dan ir-rigward ir-rikorrenti ma rnexxielhomx jippruvaw li l-intimat ghamel xi tibdil strutturali li jimmerita l-estrem tat-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tal-fond minnhom.

---

[13] Appell: Formosa v.Farrugia: 25.2.1974

Ghal dawn il-motivi jiddeciedi r-Rikors billi jichad it-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur

< Sentenza Finali >

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