MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-14 ta' Lulju, 2004

Appell Civili - Ghawdex 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

Il-Qorti,

Fl-1 ta' Ottubru, 2003 il-Bord li Jirregola l-Kera ghal Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"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;

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

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

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

---

[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

bil-fatt li l-kerrej, mill-fond mikri biex iservi bhala 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,

[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

huwa xorta wahda baqa' jbiegh u jsewwi *domestic 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

[9] ara ircevuta a fol. 34
[10] art.9(a) tal-Kap.69

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

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-*

---

[11] ara Dok.X a fol. 87
[12] L.Cachia Zammit Randon vs. C.Mifsud Bonnici:17.10.1935; vol.XXIX.ii.681

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 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

[13] Appell: Formosa v.Farrugia: 25.2.1974

strutturali li jimmerita l-estrem tat-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tal-fond minnhom.

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

Ir-rikorrenti appellaw minn din is-sentenza b'zewg aggravji li jikkorrispondu ghaz-zewg kawzalitajiet ewlenin tat-talba taghhom ghar-ripreza tal-fond. Huma jsostnu li l-Bord kellu jilqa' t-talba taghhom billi pprovaw li l-intimat bidel id-destinazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens taghhom. Jikkontendu inoltre li l-Bord kien zbaljat meta ddetermina li t-tibdiliet strutturali li saru fil-fond ma kienux ta' natura tali li jimmeritaw ir-ripreza tal-fond.

Essenzjalment dawn l-aggravji jirrigwardaw l-apprezzament ta' fatt li sar mill-Bord. Dwarhom l-intimat wiegeb illi ma sar l-ebda tibdil radikali fl-uzu tal-fond. Kwantu ghall-allegati xoghlijiet huwa sostna li dawn saru bil-kunsens tal-lokaturi, u apparti wkoll l-akkwiexxenza, kienu konsentiti mil-ligi u mill-gurisprudenza.

Ghall-ahjar esposizzjoni tal-precitati aggravji u tal-kontestazzjoni ghalihom mill-intimat appellat din il-Qorti thoss li jkun opportun jekk tikkonsidrahom singolarment skond l-ordni li tqajjmu.

ALLEGAT TIBDIL TAD-DESTINAZZJONI

Sewwa li jigi precizat qabel xejn illi kull kaz irid jigi kkunsidrat fil-fattispecji partikolari tieghu, u kif bosta drabi deciz, biex wiehed jara jekk l-allegazzjoni tat-tibdil fl-uzu tinsabx sostenuta trid tigi fl-ewwel lok stabbilita u provata d-destinazzjoni principali u preponderanti li ghalih il-fond ikun mikri. Dan huwa bil-wisq ovvju kif anke rifless minn certi disposizzjonijiet tal-Kodici Civili inerenti ghall-istitut tal-kuntratt tal-kiri.

Hekk l-Artikolu 1554 tal-imsemmi Kodici jipprovdi li l-kerrej kellu 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**.**

Jissokta jigi precizat fl-Artikolu 1555(1) illi jekk il-kerrej jaghmel mill-haga mikrija uzu xort'ohra minn dak li ghalih hi qieghda, u cioe` ghal destinazzjoni differenti minn dik miftehma jew minn dik ta' l-uzu li seta' jigi prezunt mic-cirkostanzi, sid il-kera seta' jitlob il-hall tal-kuntratt.

Fil-kaz li l-kirja tkun fil-fazi tar-rilokazzjoni, kif hekk inhu l-kaz prezenti, dan il-principju tal-ligi u tad-dritt koncess lis-sid huwa accentwat fl-Artikolu 9(a) tal-Kap 69 fejn espressament jipprovdi ghas-sitwazzjoni tad-dritt tar-ripreza fejn l-inkwilin "ikun uza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kiri".

Premessi dawn il-konsiderazzjonijiet ta' dritt, minn ezami tal-provi processwali jistghu jigu individwati dawn l-aspetti:-

i. Fil-verzjoni tar-rikorrenti Antonia Vella (fol 9) u Vitorina Vella (fol 21) l-fond inkera lill-intimat mir-rispettivi zwieghom ad uzu ta' workshop;

ii. Invece skond il-verzjoni tal-intimat (fol 29) l-fond inkera lilu kemm biex juzah bhala workshop kif ukoll biex ibiegh affarijiet minnu. Din il-verzjoni hi sorretta minn certi ricevuti risalenti ghas-sena 1976 sa 1980 (ara kopji minn fol 68 sa fol 72).

iii. L-ilment tal-appellanti f'dan il-kuntest hu dak li l-intimat ikkonverta l-fond f'showroom. L-appellat minn naha tieghu jsostni illi fil-fond lokat hu baqa' jaghmel l-istess uzu li ghalih il-fond gie mikri lilu, u cjoe bhala workshop fl-ambjenti ta' gewwa u ghall-ispacc minnu ta' bejgh ta' household goods kif attestat mil-licenzja lilu mahruga mill-Pulizija fis-26 ta' Lulju 1975 (fol 73);

iv. Jirrizulta, kif ammess, li din is-showroom saret fl-1995 meta l-intimat ghamel xoghol ta' refurbishment fil-hanut. Dan il-fatt kien maghruf mil-lokaturi ghax zewg

wahda minnhom kien spiss jiffrekwenta l-istess fond biex joqghod jitkellem mal-intimat.

v. Jinsab accettat ukoll illi l-kera ssokta jibqa' jigi ricevut anke wara li saret din ix-showroom.

Stabbiliti dawn il-fatti, huwa saput li mhux kull tibdil fl-uzu jimporta kambjament fid-destinazzjoni jew uzu divers kuntrarju ghall-kiri li jillegittima t-terminazzjoni. Hekk jinghad per ezempju illi meta si tratta ta' kambjament parzjali reintranti fil-genus tan-negozju formanti l-oggett tad-destinazzjoni dan ma jaghtix lok ghas-sanzjoni nvokata mis-sid ("**Lorenza Dalli -vs- Giuseppe Spiteri**", Appell, 27 ta' Mejju 1963).

Fil-kaz in ezami t-tibdil allegat ma kienx fil-genus izda minn pretiza ta' kambjament radikali tal-uzu miftiehem, ossija tat-trasformazzjoni tal-fond minn 'workshop' ghal-'showroom'.

Bir-rispett kollu din il-Qorti ma tarax kif ghall-fatt li l-kerrej immeljora l-fond u ghamel showroom gja del resto uzat skond kif originarjament destinat, ghal bejgh ukoll minnu, gie b'daqshekk li ghamel uzu divers. It-tibdil jidher li kien zvilupp naturali ghall-iskop tal-immodernizzar tal-fond u xejn izjed. Mill-bqija l-uzu jidher li baqa' dak kostanti u cjoe ghal tiswijiet u bejgh. Korrettement ghalhekk irraguna l-Bord meta tenna li ma sar l-ebda tibdil sostanzjali minn kif kienet inghatat il-kirja fil-bidu. Kien ikun differenti l-kaz kieku, kif manifest minn xi sentenzi, t-tibdil kien wiehed radikali. Ad exemplum, minn furnished flat sar ufficcju ("**Gemma Saliba et -vs- Mario Schembri**", Appell, 3 ta' Dicembru, 1999) jew minn garage ghall-uzu ta' karozza ghamlu store ("**Emanuel Mifsud –vs- Philip Cassar**", Appell, 31 ta' Mejju, 1996).

Kif opinat fis-sentenza fl-ismijiet "**Josephine Gatt et –vs- Joseph Mallia**", Appell, 29 ta' April 1996, ghalkemm tezisti differenza bejn hanut u showroom, "b'daqshekk ma jfisserx ukoll u necessarjament li mhux qieghed isir aktar negozju mill-fond … … Fil-fehma tal-Qorti showroom li tintuza biex turi l-prodott tal-bejjiegh fi triq ewlenija

b'taghrif esplicitu fejn ix-xerrej prospettiv ghandu jirrikorri … … tinkwadra ruhha f'attivita` kummercjali". Fil-kaz de quo din l-attivita` kummercjali baqghet dik originarja destinata anke meta l-fond ma kienx ghadu sar showroom.

Ma jkunx hazin jekk ghal darba ohra jigi mfakkar dak li gie wisq drabi ripetut, u cjoe, illi l-ligi li saret u qeghda fis-sehh biex taghti certa garanzija ta' sigurta` tal-kiri, ma tistghax tigi nterpretata b'mod li tipprovdi pretesti anke minn cirkostanzi zghar u innokwi ghas-sid biex il-kerrej jigi zgumbrat ("**Mamo -vs- Cachia**", Appell Civili, 1 ta' Gunju 1964).

Stabbilit li f'dan il-kaz fuq l-istregwa tad-dottrina u l-gurisprudenza ma sar l-ebda uzu divers strettament mhux mehtieg li jigi indagat jekk kienx hemm il-konsapevolezza, akkweixxenza jew il-kunsens tacitu jew espress ta' sid il-kera. Dan ghaliex l-oneru dwar dan hu nkombenti fuq il-kerrej fil-kaz biss li l-lokatur ikun skarika l-piz mixhut fuqu tal-prova tal-uzu divers. Prova din li ma saretx sodisfacentement.

Forsi jkun opportun jekk jigi senjalat biss dak li drabi ohra ntqal mill-Qrati u cjoe illi "l-inazzjoni da parte tas-sid ghal tul ta' zmien, bil-konsapevolezza tat-tibdil li kien sar fl-uzu tal-fond tikkostitwixxi akkweixxenza jew ghall-anqas tolleranza" ("**Emmanuele Magro -vs- Nicola Agius**", Appell, 13 ta' Jannar 1964).

Dan maghdud, l-aggravju tal-appellanti fuq dan il-punt ma jimmerita l-ebda akkoljiment.

<u>ALLEGAT TIBDIL STRUTTURALI</u>

Mill-provi akkwiziti, jirrizulta bla ebda dubbju illi l-appellat inkwilin ghamel alterazzjonijiet fil-fond mikri. Dan kif spjegat u koncess mill-istess appellat fl-Affidavit tieghu (fol 29). Jirrizulta bhala fatt illi huwa ghamel xoghlijiet fl-1975, fl-1995 u fl-1997 fejn f'dan l-ahhar kaz interkomunika l-fond mikri ma' fond iehor proprjeta` tieghu u minnu akkwistat fit-13 ta' Dicembru 1997 (fol 87).

Fir-rigward ta' dawn ix-xoghlijiet l-appellat jiddefendi ruhu fuq tliet binarji u cjoe (a) li dawn saru bil-kunsens tas-sidien (b) li huma permessi mil-ligi u mill-gurisprudenza u (c) l-adezjoni u l-akkweixxenza tas-sidien ghalihom.

Fuq il-bazi tar-rizultanzi processwali, senjatament l-iskrittura datata 28 ta' Ottubru 1995 (li baqghet ma gietx esebita), jidher li hu pacifiku bejn il-partijiet li kien hemm qbil dwar certi modifikazzjonijiet li kellhom isiru mill-kerrej fil-fond. Dak li invece jilmentaw dwarhom l-appellanti huma x-xoghlijiet ta' xi kostruzzjonijiet ta' kmamar fil-gnien u t-tniffid bejn iz-zewg fondi.

Kwantu ghal kmamar l-appellat jirribatti li hu ma bidel xejn strutturalment izda biss irranga dak li kien hemm izda jaccetta li niffed biex ikollu access ghall-garage li xtara adebit minnu bhala store accessorju ghal hanut principali (fol 30).

Jibda biex jigi sottolinejat fl-ambitu ta' dan l-aggravju illi, kif rimarkat mill-Bord, dak dettat mill-Artikolu 1564 ma hijiex xi norma assoluta tad-dritt. Ghallanqas minn kif temprata mill-gurisprudenza fuq l-istregwa tat-taghlim ta' **Laurent** ("Principii di Diritto Civile", Vol XXV Nru 253), "questo principio pero` non deve essere inteso nel senso che il locatario non possa recare alcune modificazione alla cosa anche quando fosse necessaria ed utile al suo godimento; avendo il diritto di godere, bisogna che abbia la facolta` di adottare la cosa alla sua convenienza, ai suoi bisogni; soltanto alla fine della locazione e` tenuto a ristabilire i luoghi nel loro antico stato se il locatore lo esige" - "**Margherita Giappone vedova Rutter et -vs- Sir Gerald Strickland**", Appell Civili, 21 ta' Gunju 1922. Insenjament dan segwit minn bosta decizjonijiet ohra fosthom dik fl-ismijiet "**Profs. Dr. Joseph Galea –vs- Salvatore Grech**", Appell Civili, 7 ta' April 1961 u "**Matteo Spiteri –vs- Leonardo Attard et**", Appell Civili, 13 ta' Mejju 1963.

Huma ghalhekk permessi, skond it-taghlim tal-**Pacifici Mazzoni** ("Locazione" Nru 116), certi kambjamenti anke

minghajr il-kunsens tas-sid purke 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 utli ghad-dgawdija tal-post u jista' l-fond jigi ripristinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni. Ara a propozitu sentenzi fl-ismijiet "**Maria Scerri -vs- Domenico Mifsud**", Appell Civili, 6 ta' April 1973 u "**Carmelo Stivala -vs- MTS Limited**", Appell, 18 ta' Gunju 1998. Proprju f'din l-ahhar citata sentenza l-kerrej kien ukoll niffed garage mikri ma' iehor. Sa recentement dan it-taghlim baqa' dak prevalenti. Ara "**Dottor Alfred Grech et -vs- Joseph Muscat et**", Appell, 10 ta' Ottubru 2003.

Affermati dawn il-principji dottrinali, kif akkolti wkoll mill-gurisprudenza, anke kieku kellu jigi ritenut fil-kaz de quo illi x-xoghlijiet li saru ma kellhomx l-approvazzjoni preventiva tas-sidien, xorta wahda, imbaghad, ma jistghax jinghad illi dawk li saru mill-appellat odjern biddlu b'xi mod in-natura tal-fond. Pjuttost jidher li dak li sar kien ancillari ghad-destinazzjoni tieghu u certament ghall-ahjar utilita` tal-fond. Bi kliem misluf mis-sentenza fl-ismijiet "**Anthony Spiteri et –vs- Pantelis Mairangas et**", Appell, 5 ta' Ottubru 2001, "ma jistghax ikun hemm dubbju illi fihom infushom ix-xoghlijiet mhux biss ma biddlux id-destinazzjoni tal-fond lokat bhala hanut imma kellhom jitqiesu bhala miljoramenti tieghu".

Ghall-darba ohra din il-Qorti ma tarax il-htiega li tirrikorri biex tezamina l-fatt tal-allegata akkwiexxenza sottomessa mill-appellant gjaladarba, kunsens jew le, x-xoghlijiet li saru kienu legalment konsentiti lill-appellat kerrej. Anke allura dan it-tieni aggravju ma jisghax jigi akkolt.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti taqta' u tiddeciedi dan l-appell billi tichad l-istess u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez ta' din l-istanza ghandhom ukoll jitbatew mir-rikorrenti appellanti.

Onor. Imhallef Philip Sciberras LL.D.

Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

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