PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 26 ta' Mejju 2000

Numru 52

Citaz. numru 256/94 DS

Helen mart il-President tal-Qorti tal-Appell Dottor Carmelo Schembri u l-istess President Carmelo Schembri, u b'digriet tal-10 ta' Dicembru 1997 l-atti gew trasfuzi fl-ismijiet ta' John, Robert, David, Joseph, Mario, Michael, Rosanna mart Herbert Scerri, Lucia mart Stephen Dimech, Connie mart Stefan Grech, Christine mart Robert Pace u Angela mart David Cassar Borg, ilkoll ahwa Schembri bhala unici eredi ta' missierhom l-Onor. Prim Imhallef Carmelo Schembri
vs
Anthony George Zahra ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` "Alpine Travel Limited"

Illum, 26 ta' Mejju 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-18 ta' Frar 1994 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi:

Bi skrittura privata tal-15 ta' Dicembru 1969 Rosa Holland, awtrici tal-atturi ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta' Alpine Holding Limited li llum bidlet isimha f'Alpine Travel Limited il-fond kummercjali bla numru f'Bisazza Street, Sliema bil-kera ta' tliet liri (Lm3) kuljum;

Fost kondizzjonijiet ohra gie stipulat fil-klawsola (7) tal-istess skrittura illi l-inkwilin ma setghax jaghmel alterazzjonijiet strutturali fl-istess fond minghajr il-kunsens bil-miktub tal-lokatur;

Il-konvenut esegwixxa alterazzjonijiet strutturali fl-istess fond nonostante l-oppozizzjoni tal-lokatur;

Ghalhekk stante l-ksur tal-imsemmija obbligu kuntrattwali da parti tal-konvenut, l-attur ghandu dritt jippretendi l-pussess tal-fond skond il-ligi;

talbu lil din il-Qorti:

1. tiddikjara l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-15 ta' Dicembru 1969 xjolta minhabba l-ksur da parti tal-konvenut tal-obbligu impost fuqu li ma jaghmilx alterazzjonijiet strutturali fil-fond lokat;

2. tikkundanna l-konvenut jizgombra mill-fond imsemmi fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti;

3. tikundanna l-konvenut biex ghas-spejjez tieghu fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti jirripristina l-fond fl-istat li kien qabel ma saru l-imsemmija alterazzjonijiet strutturali;

4. Illi fin-nuqqas l-atturi jigu awtorizzati biex jesegwixxu l-istess xogholijiet huma ghas-spejjez tal-konvenut, taht is-supervizjoni tal-Perit niminat mill-Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine fejn qal:

1. Illi d-domandi tal-attrici ghandhom jigu michuda peress illi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt stante illi l-konvenut ma kisirx l-obbligu li ma jaghmilx alterazzjonijiet strutturali fil-fond lokat.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tas-17 ta’ Gunju 1994 fejn gie nominat l-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fit-23 ta’ Novembru 1999;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li certa Rosa Holland, l-awtrici ta’ l-atturi, kienet ikkoncediet il-fond kummercjali bla isem f’Bisazza Street, Sliema lis-socjeta` konvenuta Alpine Holdings Limited b’titolu ta’ lokazzjoni. Fost il-kondizzjonijiet, il-kondizzjoni numru sebgha (7) tipprovdi:

“The lessees shall not effect any structural alterations in the tenement without the lessor’s previous written consent.”

Din il-kawza giet istitwita kontra l-konvenut nomine peress li l-atturi allegaw li saru alterazzjoniiet strutturali fil-fond minghajr il-kunsens taghhom bi ksur ta’ l-imsemmija kondizzjoni u ghalhekk qed jitolbu, *inter alia*, ix-xoljiment tal-lokazzjoni.

Dwar ix-xoghol li sar fil-hanut ma jidhirx li hemm kontestazzjoni. Dan ix-xoghol kien jikkonsisti filli tnehha l-*finishing* kollu li kien hemm qabel, tqatta’ l-blat fuq in-naha ta’ gewwa li kien qieghed aktar gholi mil-livell tal-paviment tan0naha ta’ barra tal-hanut u l-blat tqatta’ sabiex ingieb livell wiehed, ghaddew sistemi ta’ katusi matul il-hanut kollu u gie stallat *toilet* u *wash hand basin* fil-kamrin ta’ ma’ genbu kif ukoll iddahhlu servizzi mill-gdid tad-dawl u ta’ l-ilma, sar madum u attrezzaturi madwar il-hitan u soqfa (*wall panelling*, soffitti), sar kostruzzjoni ta’ saqaf intermedjarju fuq in-naha ta’ barra tal-hanut fejn hemm gholi sufficjenti liema kostruzzjoni saret tal-hadid u injam, u inbidlet il-faccata tal-post.

Filwaqt li l-konvenut nomine jsostni li x-xoghol kollu li ghamel jikkostitwixxi *embellishment* tal-post u ma sarux alterazzjonijiet strutturali, l-atturi jsostnu l-kuntrarju.

Il-perit tekniku spjega fir-relazzjoni tieghu li tibdil strutturali jkun sar meta l-ghamla jew forma jew spazji ta’ gewwa l-fond jigu b’xi mod mibdula jew alterati b’xi mod jew b’zieda jew bi tnaqqis ta’ xi spazju. Huwa kompla:

“Certament bit-tqattiegh tal-blat illi sar fin-naha ta’ gewwa zdied l-ispazju intern tal-hanut, tant hu hekk illi anke l-konvenut u x-xhieda tieghu stess qalu illi dana ghamluh sabiex il-fond ikollu aktar spazju

sabiex jintuza ahjar. Di piu` nholoq livell gdid bl-inseriment ta' struttura tal-hadid u injam illi allura fisser zieda ta' spazju intern utilizzabbli gewwa l-hanut. Dana certament jista' jitqies ukoll bhala tibdil strutturali. Jista' jigi argumentata illi dana l-livell gdid huwa ffurmat minn struttura temporaneja ghaliex a differenza ta' struttura tal-gebel dana jista' jigi zarmat u armat peress illi huwa mibni minn injam u hadid. Pero` jibqa' l-fatt illi materjalment l-ispazju ta' gewwa l-hanut inbidel b'zieda ta' livelli utilizzabbli fil-fond."

In eskussjoni, filwaqt li stqarr li x-xoghol li sar huwa ta' gwadann ghall-post, u li l-istruttura tal-hadid u injam tista' tigi zarmata, rega' kkonferma dak li stqarr fir-relazzjoni tieghu dwar ix-xoghlijiet li saru u li jikkostitwixxu alterazzjonijiet strutturali. U l-Qorti ma ssib l-ebda raguni biex varja mill-konkluzjoni tieghu li in effetti saru alterazzjonijiet strutturali fil-fond in kwistjoni, b'mod partikolari bit-tqattiegh tal-blat li sar.

Issa skond il-kuntratt ta' lokazzjoni biex setghu jsiru alterazzjonijiet strutturali ried ikun hemm il-kunsens bil-miktub tas-sid. Mill-provi li tressqu ma jirrizultax li kien hemm tali kunsens. Jirrizulta li l-konvenut nomine kien kiteb lil (illum kompjant) attur fl-24 ta' Novembru 1988 fejn semma li kienu se jsiru xi tibdiliet fil-hanut, inkluz il-qtugh tal-blat u l-kostruzzjoni ta' mezzanin bl-injam. L-attur kien wiegbu b'ittra ta' l-1 ta' Dicembru 1988 li qabel ma jinghata l-kunsens bil-miktub skond il-kuntratt ta' lokazzjoni, kellu jsir ftehim dwar kondizzjonijiet godda. L-attur stess xehed li kien mar mal-mara tieghu l-ufficcju tal-konvenut nomine f'San Gwann fejn kellmu diversi nies, fosthom certu Aquilina, u qalilhom li ma kienx lest li jaghti l-kunsens jekk ma jitkellmux fuq kondizzjonijiet ohra. Jidher li nonostante l-oggezzjoni ta' l-atturi, ix-xoghol baqa' ghaddej bil-konvenut isostni li kien qed jaghmel biss "refurbishment".

Ghalhekk jirrizulta mill-provi li effettivament il-konvenut nomine ghamel alterazzjonijiet strutturali fil-fond in kwistjoni u li dawn saru minghajr il-kunsens tas-sid.

Dwar jekk dan iwassalx ghax-xoljiment tal-kuntratt ta' lokazzjoni, l-atturi fin-nota ta' osservazzjonjiet taghhom jirreferu ghall-kawza fl-ismijiet "Maria Stilon Depiro vs Giuseppa armla bin Salvatore Falzon et" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Marzu 1965 (Vol. XLIX.i.263) fejn intqal:

> *"il-principju enuncjat fl-artikolu 1653(1) tal-Kodici Civili* (illum l-artikolu 1564) *fis-sens li 'Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jaghmel*

ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-konsens tas-sid' m'ghandux jigi intiz fis-sens li l-konduttur ma jista' jaghmel l-ebda modifikazzjoni fil-fond, lanqas meta tkun necessarja jew utili biex ikun jista' jgawdi l-fond, u dan ghaliex ga la darba huwa ghandu d-dritt juza u jgawdi l-fond ghandu jkollu l-fakolta` li jadottah ghal konvenjenzi u ghall-bzonnijiet tieghu, b'obbligu naturalment li jpoggieh fl-istat li kien jekk ikun irid hekk il-lokatur; u biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u, specjalment, ghall-professjoni, arti jew mestier tal-konduttur; ghall-uzu li ghalih ikun gie mikri l-fond; ghall-konsens espress jew tacitu tal-lokatur, u anke ghall-epoka li fiha jkunu saru l-modifikazzjonijiet ....

Hu cert, pero` - hekk jirritienu l-maggur parti tal-awturi – illi l-modifikazzjonijiet li l-inkwilin, skond dak li jinghad, hu fakoltizzat jaghmel huma biss dawk li jkunu jistghu jigu konsidrati ta' importanza zghira biex ibiddlu l-fisionomia tal-fond lokat u jkunu fl-istess hin facilment riparabili meta tispicca l-lokazzjoni u Baudry-Lacantinerie jzid li jkunu jistghu jigu konsiderati abitwali (Della locaz. Vol. I. 440).

Inoltri, lanqas dawn il-modifikazzjonijiet il-konduttur ma jkun jista' jaghmel jekk il-kontratt tal-lokazzjoni jivvietahomlu" **(**enfazi tal-Qorti).

Il-kaz odjern jaqbel perfettament mal-kaz kwotat. Il-kondizzjoni numru sebgha (7) fil-kuntratt ta' lokazzjoni in ezami ma jipproducix semplicement il-ligi izda hija kondizzjoni konsentita bejn il-partijiet ghall-kuntratt u li tesigi li qabel ma jkun hemm alterazzjonijiet strutturali jrid ikun hemm il-kunsens bil-miktub tas-sid. Fil-kaz odjern saru alterazzjonijiet strutturali minghajr tali kunsens u ghalhekk it-talbiet attrici jridu jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni tal-konvenut nomine, tilqa' t-talbiet attrici u

(1) tiddikjara li l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-15 ta' Dicembru 1969 hija xolta minhabba l-ksur da parti tal-konvenut nomine tal-obbligu impost fuqu li ma jaghmilx alterazzjonijiet strutturali fil-fond lokat,
(2) tikkundannah jizgombra mill-fond imsemmi sa zmien xahar millum,

(3) tikkundannah biex a spejjez tieghu jirripristina l-fond fl-istat li kien qabel ma saru l-imsemmija alterazzjonijiet strutturali u dan fi zmien xahar millum u taht is-supervizjoni ta' l-A.I.C. David Pace li qed jigi nominat ghal dan l-iskop,

(4) fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jesegwixxu l-istess xoghlijiet huma a spejjez tal-konvenut nomine taht is-supervizjoni ta' l-istess Perit.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut nomine.

Onor. Imhallef David Scicluna

D/Registratur