MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2005

Appell Civili Numru. 107/1998/1

Carmen Sammut armla minn Joseph u Marisa Borg

vs

John P. Debono

Il-Qorti,

Fis-7 ta' Lulju, 2004 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors (fol 1),

F'liema rikors r-rikorrenti bil-qima jghidu li l-esponenti jikru lill-intimat il-fond kummercjali bl-isem ta' 'Pelikan', 2,

Valley Road, B'Kara versu l-kera ta' mija u ghoxrin liri Maltin (LM120) li tithallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem.;

Illi l-intimat minghajr il-kunsens ta' l-esponenti ceda jew issulloka jew b'xi mod iehor iddispona minn din il-kirja favur teza persuna;

Illi di piu l-istess intimat effettwa tibdiliet strutturali minghajr il-kunsens ta' l-esponenti b'mod li serjament implika l-interessi taghhom u ghalhekk m'osservax il-kundizzjonijiet tal-kirja;

Illi dan kollu jaghti lok, sabiex l-esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni;

Ghaldaqstant l-esponenti qeghdin bil-qima jitolbu lil dana il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet fuq imsemmija jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond kummercjali "Pelikan", 2, Valley Road, B'Kara u jipprefiggi zmien qasir u perentorju sabiex l-istess jizgombra mill-fond imsemmi.

Ra <u>r-risposta (fol 3),</u>

F'liema risposta l-intimat espona bir-rispett:-

1. Illi mhux minnu li l-intimat ceda jew issulloka jew iddispona mod iehor mill-kirja 'de quo' minghajr il-kunsens tas-sidien.
2. Illi s-sid precedenti mill-bidunett tal-kirja kien mgharraf li l-intimat kien ser jiggestixxi fil-hanut in-negozju f'isem il-kumpanija Vincent L. Debono & Sons Limited. Is-Sid accetta izda xtaq li l-intimat ikun personalment responsabbli ghall-kirja u ghalhekk ried li l-ircevuti johorgu f'isem l-intimat u mhux f'isem il-kumpanija. Dan hu kkonfermat mill-fatt illi sa mill-bidunett tal-kirja ic-cheques rapprezentanti l-hlasijiet tal-kirja dejjem hargu mill-kumpanija filwaqt li s-sidien precedenti kienu jafu li n-negozju gestit fil-hanut kien tal-kumpanija u mhux t' l-intimat personalment.
3. Illi dan l-istat ta' fatt kienet taf bih anke ir-rikorrenti Carmen Sammut tant li minn meta saret sid tal-

hanut baqghet tircievi c-cheques tal-kera mahruga mill-kumpanija.
4. Illi t-tibdil strutturali li sar, sar ukoll bil-kunsens tas-sid precedenti.
5. Illi bla pregudizzju it-tibdil strutturali de quo bl-ebda mod ma jippregudika d-drittijiet tas-sidien
Salvi eccezzjonijiet ohra

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti kollha.

Ra d-digriet tieghu ta’ l-04 ta’ Novembru 1998 li bih gew mahtura periti teknici l-A.I.C Renato Laferla u l-A.I.C. David Pace.

Ra r-relazzjonijiet ta’ l-imsemmija periti.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tat-03 ta’ Marzu 2004.

Ikkunsidra,

1. Il-fond in kwistjoni gie mikri minn Carmelo Sammut missier il-mejjet Joseph li kien ir-ragel tar-rikorrenti Carmen Sammut. Marisa Borg aktarx hi bint ir-rikorrenti. Gie stipulat ‘inter alia’ li :-

“Il-lokatarju Debono ma jistax jissulloka jew icedi l-kera………..minghajr il-kunsens tas-sid bil-miktub. Is-sid ghandu jaghti l-kunsens tieghu jekk ikun mehtieg, sabiex Debono jitlob jew jottjeni il-permess, jew permessi tal-pulizija ghall-uzu kummercjali ta’ l-imsemmi hanut.”(fol 19 u tergo.)

2. Il-ftehim hu ffirmat biss minn Vincent Debono li jigi missier l-intimat John Debono. Carmelo Sammut aktarx kien jaf biss inizzel ismu. Fit-30 ta’ Dicembru 1976 twaqqfet il-kumpanija ‘Vincent L. Debono & Sons Ltd.,’ bejn Vincent Debono u Michael Debono (fol 176). L-Ufficcju registrat tal-kumpanija hu fuq il-fond in kwistjoni.

3. Fit-30 ta’ Novembru 1977 Vincent Debono irrizenja minn Direttur u l-ishma tieghu daru nofs fuq l-intimat u nofs fuq huh Michael Debono (fol 12t). Dan sar biex Vincent Debono jkun jistgha jiehu l-pensjoni. Mit-30 ta’ Gunju 1978 il-kera gholiet minn tmenin lira fis-sena ghal-mija u ghoxrin lira fis-sena skond (ara fol-37 – cekk 685 888 c01 fuq il-Bank of Valletta Limites) Dik is-sena b’xi mod inhareg cekk iehor (819001 co1) ta’ sittin lira Maltija. It-tnejn huma ffirmati minn John Debono taht hemm stampat l-isem tal-kumpanija. Barra it-tibdil fl-isem tal-licenzji sar xi ftehim iehor li fil-proceduri ma ssemmiex. Kellhu jithallas Carmelo Sammut bhal qabel.

4. Il-partijiet jaqblu li l-kerrej wara r-rizenja ta’ Vincent Debono kien l-intimat John Debono.

5. L-Artiklu 9 jaghti d-dritt lil-sid il-fond jitlob li jiehu l-pussess tal-fond jekk ‘inter alia’ l-kerrej ikun issolloka l-fond jew ittrassferixxa l-bini minghajr il-kunsens espress tas-sid.

6. In re “Salvu Cutajar vs Emmanuel Schembri” (Appell Civili 9/10/1996) intqal

“Din il-Qorti hi tal-fehma li mit-terminologija differenti uzata, l-artikolu 9 tal-Ordinanza ma hux limitat ghac-cessjoni, kif kontemplata mill-Kodici Civili, izda jikkolpixxi kull forma ta’ traferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma jaghmel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu; u konsegwentament mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussissti t-trasferiment tal-kirja kontemplata bl-artikolu 9” (ara wkoll ‘Grixti vs Mifsud, Bord, 23/2/1967)”.

7. Issir referenza ghal-‘Debono vs Ciantar’ (Appell Civili 22/5/1967)

“Jista’ jinghata l-kaz illi n-negozju gestit f’post mikri jista’ jigi cedut jew trasferit mill-kerrej lill-haddiehor u fl-istess hin il-kerrej izomm l-inkwilinat ghalkemm l-uzu tal-fond jigi anke koncess lill-akkwirent tan-negozju. Jekk dan isirx

jew, jiddependi mic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, mehud rigward ta' l-intenzjoni tal-partijiet" (ara wkoll 'Stilon et vs Agius' Appell mill-Bord 11/2/04 ghall-punti legali)

8. Dwar rikonnoxximent ta' kerrej gdid mis-sid "tali rikonnoxximent ghandu jirrizulta b'mod car u inekwivoku.

9. Il-hlas ta' kera jista' jsir 'da parti' ta' terzi pero' ma jfissirx illi l-istess terzi qed jigu rikonnoxxuti bhala l-inkwilini tal-post. Il-fatt illi f'pubblikazzjonijiet ufficcjali l-fond in kwistjoni hu moghti bhala l-indirizz tas-Socjeta' ma jfissirx illi s-socjeta' hi l-inkwilina tal-istess fond in kwistjoni ……" ('Galea et vs Borg' moghtija fid-29 ta' Marzu 1994 u konfermat mill-Appell fit-28 ta' Gunju 2001).

Ukoll

"Il-ligi precizament biex tevita l-kwistjonijiet u s-suppozizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun espress" (Ellul vs Buttigieg, 12/05/50 ara wkoll Appell Civili 'Fenech vs Ellul' 6/6/1990, 'Quintano vs Fino et.' Appell Civili 20/05/1994.

10. Dwar provi li saret sullokazzjoni jew cessjoni l-gurisprudenza tghallem li

" hu s-sid li jried jipprova dak li jallega u cioe' li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew ceda l-kirja tieghu. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizzju jew probabilita. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt jizufruwixxi mid-driitijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil-haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfacentament illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b'mod rejali u mhux fittizzju l-kirja u li konsegwentament ma jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid. (Theuma st. vs Mercieca, Appell Civili 20/021/96).

11. Fid-dawl ta' din il-gurisprudenza u tal-provi mressqa l-Bord ma jhossx li r-rikorrenti ippruvaw li sar trasferiment tal-kirja. Il-kumpanija twaqqfet mill-mejjet Vincent Debono u mhux minn John Debono. Wara t-twaqqif tal-kumpanija

sar ftehim gdid li fih kienu mdahhla l-mejtin Vincent Debono u Carmelo Debono u l-intimat. Il-kirja ghaddiet fuq l-intimat personalment. ‘Il-fatti’ dwar il-bdil tal-licenzji mhumiex cari bizzejjed. Fl-ahhar mill-ahhar licenzja ma tistax titqies bhala prova konklussiva tar-rabta li hemm bejn sid u kerrej. Kitba ohra ma sarietx imma ghaliex zdiedet il-kera ma jistghax jinghad. Dan il-punt jidher li harab lill-partijiet. L-intimat ghad ghandu pussess fuq il-fond. Hemm wkoll kumpanija privata bejn l-intimat u huh fuq l-istess fond. Dan ta’ l-ahhar ma jahdimx fil-fond. Ir-rikorrenti mhux qed jaghmlu distinzjoni bejn ‘negozzju’ u ‘inkwilinat’. Dan johrog b’mod l-aktar car minn nota ta’ sottomissjonijiet taghhom. Nota ta’ sottomissjonijiet mhix prova izda l-Bord jinnota li f’daqqa jinghad li saru minn Vincent Debono u f’daqqa jinghad li saru minn John Debono. Ir-rikorrenti qabdu u ghamlu rikors meta x’gara u x’ma garax ma jafux. Il-prova riedu jaghmluha huma. Fil-linja li hadu ir-rikorrenti ghandhom ragun biss meta jghidu <u>b’mod generali </u>li l-accettazzjoni ta’ cekk ma tfissierx gharfien ta’ kerrej. Imma dan mhux kaz dwar ricevuti. Biex jinghad kollox l-intimat mhux korrett dwar l-implikazzjoni legali ta’ cekk mahrug b’isem u li that fih isem ta’ kumpanija. Dwar l-ufficcju registrat u kontijiet tad-dawl il-Bord jaghmel referenza ghall-gurisprudenza fuq imsemmija. Ir-rikorrenti jew xtaqet izzied il-kera jew xtaqet takkwista l-fond. Mhux probabbli li l-intimat qallha li ried jaghmel kumpanija.

12. Billi r-rikorrenti ma rnexxilhomx jippruvaw it-talba taghhom imsejsa fuq l-ewwel kawzali l-Bord jichad din it-talba u ser jghaddi biex jikkunsidra t-tieni:-

‘l-intimat effettwa tibdiliet struutrali minghajr il-kunsens ta’ l-esponenti b’mod li serjament implika l-interessi taghhom u ghalhekk ma osservax il-kundizzjonijiet tal-kirja.’

13. Il-Bord jissenjala s-segwenti taghlim minn gurisprudenza dwar tibdil strutturali, hsara lis-sid u ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja:-

“ Ghalkemm skond il-ligi l-kerrej matul il-kirja ma jistax jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta’sid il-kera, id-dispozizzjonijiet rilevanti tal-ligi

fis-sens li l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet, purche' jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jitbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju u specjalment in kwantu ghas-solidita tal-bini, u meta dawn l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghat-tgawdija tal-fond , u dan ikun jista' jigi ripristinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni (Appell Civili 'Grech vs Gauci' 1/5/53 Vol XXXVII-I-156).

14. "Il-gurisprudenza, anke aktar ricenti, taccetta bhala nnovazzjonijiet u modifikazzjonijiet li l-inkwilin hu permess li jesegwixxi fil-fond lokat ……… anke xogholijiet strutturali li jigu kkwalifikati bhala straordinarji ('Vassallo vs Muscat', P.A. 25/3/1994 per J. Said Pullicino).

15. "*Is-subinciz (a) ta' l-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 jipprovdi li l-Bord jista' jawtorizza lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond jekk il-kerrej "ikun ghamel hsara hafna fil-fond". Frazi din li …… giet interpretata estensivament mill-gurisprudenza …… li hi konkordi li sabiex is-sid jizgombra kerrej wara allegazzjonijiet ta' hsarat fil-fond irid jissodissfa lill-Qorti li dawn il-hsarat saru mill-kerrej. Naturalment dan ma jfissirx illi tried issir il-prova ta' azzjoni dannuza attiva da parti ta' l-inkwilin, imma hu bizzejjed li jigi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover fuqu impost li jiehu hsieb tal-fond lilu lokat 'ut bonus pater familias', naturalment dejjem fil-parametri ta' l-obbligi mposti bil-ligi fuq l-inkwilin …… Il-gurisprudenza hi konkordi li d-danni jriedu jkunu gravi biex il-Qorti tiitermina l-kirja kurrenti jew biex il-Bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja …….*

Il-hsarat jriedu jkunu hafna u hi l-kelma 'hafna' li ghanda tigi valorizzata u definita. Terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll necessarjament miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' minn irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iriedu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur" (Darmanin vs Galea et." Appell mill-Bord, 24/4/1998; ghall gabra ta' gurisprudenza ara Appell Mill-Bord "Genovese vs

Schembri 16/12/02 u sentenza in re ‘Grech vs Falzon et’ deciza mill-Bord fis-26 ta’ Settembru 2000).

16. “*Il-ligi specjali fil-Kapitolu 69 fl-artikolu 9 (a) tikkonsidra dwar meta l-inkwilin ‘xort’ohra ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri.’ Dawn il-kondizzjonijiet neccessarjament huma dawk li jew johorgu mill- ftehim tal-kiri bejn il-kontraenti jew johorgu ‘ex lege’. Dawn il-kundizzjonijiet kellhom jigu nterpretati skond ir-regoli ta’ l-interpretazzjon ital-kuntratti u hu inkoccepibbli li wiehed iqies li jista’ jkun hemm interpetazzjoni wiesgha jew ristrettiva fejn si tratta ta’ l-esekuzzjoni tal-kondizzjonijiet ta’ kuntratt. Kundizzjonijiet dawn li jew jkunu gew esegwiti ma jkunux*.” (Agius pro et noe vs Mifsud; Appell mill-Bord, 20/11/1998, ara wkoll ‘Stivala vs MTS Limited, Appell Mill-Bord , 18/6/1998).

17. Skond il-pacifici Mazzoni (Codice Civile Italiano, Trattato delle Locazioni, 6a Ediz. 1900, parte 1, Cap. V, Sez 11, pagna 194, para 16) imsemmi mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell (Sede Civili) fis-sentenza ‘Farrugia vs Murgo’, 29/4/1996.

“*Se il conduttore manchi all’obbligazione di servirsi della casa locata da buon padre di famiglia o per l’uso determinato nel contratto, o presunto secondo le circostanze, il locatore ha il diritto di domandare che la cosa locata sia riparata e rimessa nel suo pristine stato, che siagli risarcito ogni danno, che sie rimosse le cause di questo, e finalmente che sia dichiarato sciolto il contratto*.” Mela minn hawn jidher li x-xoljiment tal-kirja hija l-ahhar misura f’idejn il-lokatur.

18. “*Biex l-alterazzjonijiet strutturali jkunu jikkostuttwixxu ‘hsara’ hafna fil-fond ‘a tenur’ ta’ l-artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 m’hemmx ghalfejn li l-fond ikun proprju protett minhabba l-antikita’ tieghu. Il-kerrej jista’ jevoka dik il-hsara kontemplata mic-citat artikolu u li tintitola lis-sid li jitlob lura l-pussess tal-fond jekk, bhal ma jallega l-appellant li gara fil-fond in kwistjoni, l-alterazzjonijiet ikunu tali li jhassru bini li jkollu ton u grazzja partikolari u dak li*

jissejjah karattru ….” (‘Zammit et vs Mizzi’ Appell Civili 27/2/1996).

19. “Jispetta lir-rikorrenti li jippruvaw tali hsarat, din il-prova kellha ssir indipendentament mir-rizultanzi tal-perizja teknika” (Appell Mill-Bord, “Bugeja vs Mercieca”, 3/12/1999).

20. Dwar il-periti tal-Bord u xi provi jistghu iressqu l-partijiet l-Bord jaghmel referenza shiha ghas-sentenza ‘Vella vs Azzopardi et’ (Appell Mill-Bord, 10/1/00) li dahhlet fil-fond dwar dan. Il-Bord hu marbut meta l-periti jaqblu bid-decizjoni taghhom fuq affarijiet teknici. Fl-istess hin irid jisma x-xhieda anke meta jigi pprezentat rapport. Fuq xhieda l-Bord irid juza d-diskrezzjoni tieghu u jassigura smiegh xieraq. Is-sentenza iried jaghtiha hu skond il-kuxjenza u l-haqq.

21. Ir-rikorrenti esebiet dwar l-estensjoni tal-fond, stima maghmula mill-perit Psaila fit-03 ta’ Mejju 1984 fejn jissemma l-fond ‘de quo’ flimkien ma gid iehor tal-mejjet Carmelo Falzon (folji 179-184). A fol 180 jinghad dwar “Shop Pelican, numru 2, Valley Road, Birkirkara”.

“*This a Fire-arm shop named Pelican and is rented at LM 120 per annum. It is in good condition and consists of one large room (8.50m X 3.70m) divided into rooms by a wooden partition: a verendah: an internal yard at the back of which there is a store (6.10m X 2.75m) over which there : a wooden loft”.*

Id-dokument gie esebit fis-07 ta’ Novembru 2003 biex jintwera kif kien il-fond fl 1984.

22. Jirrizulta mill-ewwel rapport tal-periti La Ferla u Pace (maghmul wara access fit-**12 ta’ Jannar 1999)** li hemm katusa maghmula minn terzi li tizbokka fil-fond. Fuq il-post ir-rikorrenti indikaw lill-periti kamra kbira u ohra fuqha li saret flok kamra zghira. Skond il-periti dan l-istat imur kontra l-ligi sanitarja. Barra dan parti mill-fond (mhux il-hanut u lanqas il-kamra twila) kien

"jinzam f'mod pjuttost zdingat u deplorevoli" (fol 32-34)

23. L-intimat ressaq x-xhieda tal-perit Fredrick Valentino li kien hejja rapport wara li ghamel access fil-25 ta' April 2002. Ir-rapport hu dettaljat hafna u jiehu in konsiderazzjoni ta' l-ilma tax-xita billi l-fond jinsab fi Triq il-Wied, Birkirkara. Dwar it-tibdil li sar skond il-perit Valentino kien hemm xi travi ta' l-injam u xorok u billi s-saqaf kien fi stat hazin twaqqa " *u fl-gholi attwali tieghu, intrebhu zewg ambjenti fuq xulxin billi thallew ghal kollox il-hitan laterali li gew infurrati bil-'cardboard' u tressaq il-hajt ta' quddiem konfini mal-bitha u l-hajt ta' wara fejn hemm il-herza tal-bir. Dawn iz-zewg ambjenti ikkreati in sostituzzjoni ta' l-ambjent il-kbir originali, illum jiffurmaw il-'gunroom' u magazzinagg fil-pjan terran u l-'office space' fl-ewwel pjan"* (fol 143-rapport u xhieda tal-perit Valentino minn fol 140 sa fol 170)

24. Il-Bord fis-seduta tal-05 ta' Mejju 2003 laqa' talba ta' l-intimat biex il-periti tal-Bord jeccedu fuq il-post li jqabblu r-relazzjoni taghhom ma dik li kien kiteb il-perit Carmelo Psaila. Dwar qisien il-periti teknici qablu mal-perit Valentino hlief ghal-bitha (kien generuz izzejjed).

25. Il-Perit Valentino rega' ittella jixhed u stqarr

"it-tibdiliet li saru kienu tnejn, il-hajt ta' quddiem ta' din il-kamra li qed iservi bhala 'gunroom and store' jigifieri magazzinnagg, resaq circka, mill-kejl li hadt, hxuna ta' zewg madumiet. Fil-kaz tal-hajt ta' wara, baqa' kollox kif kien, ma tbiddel xejn, kull ma sar hemm tela' hajt tal-franka tad-disa', fl-ispazju ta' circa pied u nofs mill-hajt originali ta' wara"

Issemmi li b'dak li ghamel l-intimat evita' li materjal li jkollu jitgharraq mill-umdita tal-hitan tal-fond biswietu mhabba l-ilmijiet.

26. Fil-mori tar-rikors u bejn l-access tal-Periti La Ferla u Pace u l-access tal-Perit Valentino l-intimat ghamel xi tibdil zghir u ta dehra ahjar lill-certi ambjenti. Dan

minhabba r-rimarki tal-Periti tal-Bord (‘zdingat’, ‘deplerevoli’).

27. L-intimat xehed dwar il-bidliet li ghamel fis-seduta tat-13 ta’ Marzu 2003 (fol 125-135). Dwar meta saru x-xogholijiet ma jidhirx li hu korrett.

28. Fil-mori tar-rikors ir-rikorrenti kitbet lill-intimat dwar sigra tal-lumi u ‘flute’ (fol 24 u fol 185). Qabel saret telefonata bejn il-partijiet dwar pipe. L-intimat qal li qed jaghmel xi xogholijiet u fi zmien qasir kien ser inehhi l-pipe (fol 186).

29. L-intimat aktarx li ma kienx mgharraf bit-tibdil li ser isir. Il-Bord jasal ghall-konkluzzjoni li x-xogholijiet li saru ma jwasslux ghas-sanzjoni ta’ l-izgumbrament, Issir referenza ghall-gurisprudenza fuq imsemmija. Mhumiex xi tibdiliet kbar li jehtiegu l-kunsens tas-sid. Kif dak li ghamel il-gar li bih is-sid ma giex mgharraf m’ghandux iwassal iwassal ghal-zgumbrament. Lis-sid ma saritlu l-ebda hsara u bl-ebda u bl-ebda mod ma jista’ jinghad li nkissru l-kundizzjonijiet tal-kirja. Ghall-Bord hu determinanti l-fatt li l-intimat haseb biex jevita l-umdita’ mhabba l-merkanzija li ghandu.Dan il-kaz jixbah hafna lil dak imfisser fis-sentenza “Scerri vs Mifsud” (Appell Civili 6/4/73) fejn talba simili giet michuda wara li inghatat sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera.

30. Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti fuq din il-kawzali wkoll.

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija it-talba tar-rikorrenti fuq il-kawzali kollha qed tigi michuda bl-ispejjez kontrihom.”

Ir-rikorrenti sidien appellaw minn din is-sentenza u talbu r-revoka taghha. Huma jokkonstestaw lill-Bord ir-ragonament u l-konkluzjoni il-ghala dan cahad il-kawzali taghhom bazati fuq is-sullokazzjoni u t-tibdil strutturali li huma jsostnu li l-intimat ghamel minghajr il-kunsens taghhom;

Rijassunti fil-qosor, il-fatti saljenti ta’ dan il-kaz huma s-segwenti:-

(1) Bi skrittura tal-15 ta’ Gunju 1961 Carmelo Sammut, missier Joseph Sammut, gja zewg ir-rikorrenti, kera lil Vincent Debono, missier l-intimat, il-fond li tieghu r-rikorrenti qeghdin jitolbu r-ripreza. Fiha jinsab pattwit illi “l-lokatarju Debono ma jistax jissulloka jew icedi l-kera tal-post minghajr il-kunsens tas-sid bil-miktub”;

(2) Meta wasal fl-eta` tal-pensjoni, Vincent Debono dawwar l-kera fuq l-intimat. Dan, skond l-intimat, sar bil-konsapevolezza tas-sid Carmelo Sammut. L-istess intimat jiddikjara li hu kien informa lis-sid li l-hanut kien qed jitmexxa mill-kumpanija Vincent L Debono & Sons Limited kostitwita fl-1976. Dejjem skond l-intimat is-sid ma sabx oggezzjoni purke l-importanti ghalih kien li fir-rigward tal-kera hu kien jaf lilu. Il-hlasijiet tal-kera kienu jsiru b’ cekkijiet tal-kumpanija (fol. 23 u fol. 36 sa fol. 41). Ir-ricevuti pero` kienu jinhargu f’ isem l-intimat (ara librett esebit a fol. 123);

(3) Ir-rikorrenti Carmen Sammut (fol. 74) tistqarr li hi qatt ma nnotat li c-*cheques* kienu f’ isem is-socjeta` pero` imbaghad giha suspett meta rceviet cekk minnhom, presumibilment l-ahhar wiehed;

(4) Ir-rikorrenti Marisa Borg (fol. 81) tghid li meta ezaminat il-fond sabitu f’ kundizzjoni mhux tajba. Irrizulta, mhux negat, illi fil-post saru tibdiliet strutturali. Dan jaccettah l-istess intimat u jikkonfermawh ir-rapporti tal-membri teknici tal-Bord (fol. 28 u fol. 204). Ghax-xoghlijiet li saru la tqabbad perit u lanqas saru pjanti. AIC Fred Valentino (fol. 147) inkarigat mill-intimat, filwaqt li jikkritika r-rapporti tal-membri teknici jikkwalifika x-xoghlijiet bhala benefikati u *enhancements* intizi biex jeliminaw it-tgharriq tieghu (ara rapport tieghu a fol. 140). Fix-xhieda tieghu mbaghad jghid li ma kienet tezisti ebda diffikulta mill-aspett tekniku illi jekk is-sidien iridu li l-fond jirriverti ruhu kif kien qabel kull ma jrid isir hu li jitnehha l-hajt divizorju li sar (seduta, 3 ta’ Marzu 2004);

Fermi dawn il-fatti, kwantu ghall-ewwel aggravju, jibda biex jigi osservat illi l-patt kontenut fl-iskrittura fuq riportat jikkontjeni divjet assolut fis-sens li l-kunsens tas-sid kien necessarju u dan seta' dejjem jirrifjuta tali kunsens anke minghajr ma jaghti ebda raguni. Patt koncepit f' dak is-sens ma jzid u ma jnaqqas xejn minn dak li espressament tipprovdi dwaru l-ligi specjali fl-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69;

Il-kwestjoni li allura kellu quddiemu l-Bord kienet jekk, kif allegat mir-rikorrenti appellanti, saretx is-sullokazzjoni jew trasferiment kontra d-divjet kontenut fl-imsemmi ftehim lokatizzju, jew b' infrazzjoni tad-dispost specifikat tal-ligi b' mod li din kellha ggib id-dekadenza tal-kerrej. Fi kliem iehor, jekk kienetx sehhet sullokazzjoni jew trasferiment minghajr kunsens u jekk allura kienx hemm lok ghall-applikazzjoni tas-sanzjoni stabbilita mil-ligi;

Issa huwa minnu dak li jsostnu l-appellanti illi socjeta` kummercjali ghandha personalita` guridika distinta minn dik tas-singoli socji. Ifisser allura illi jekk il-gudikant ikun perswaz li mhux biss l-avvjament tan-negozju ghadda f' isem is-socjeta` imma anke l-inkwilinat tieghu hemm verament dak it-trasferiment favur persuna guridika diversa li hi s-socjeta`, u allura din bhala aventi kawza tal-kerrej saret is-subinkwilina jew ic-cessjonarja ta' l-affitt tal-fond in kwestjoni. Ara **Kollez. Vol. XXXIII P I p 530**. Jokkorri ghalhekk li jigi investigat jekk l-intimat f' dan il-kaz zvestiex ruhu legalment mill-inkwilinat biex ikkonferih fl-assi socjali tal-kumpanija;

Jispetta qabel xejn li jigi precizat illi, kif konkordament ricevut fil-gurisprudenza, il-ligi ma tipprojbix lill-kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta' haddiehor jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta' dak il-hanut. Ara **Kollez. Vol. XLVI P I p 208, Vol. XLIX P I p 394, Vol. LI P I p 287** u "**John Portelli *nomine* -vs- Guzepp Cordina**", Appell, 29 ta' April 1996. Trid ghalhekk

tinzamm id-distinzjoni netta bejn il-kirja u n-negozju gestit fil-fond mikri;

Biex il-kaz jitqies xort' ohra, jaggrava dejjem fuq is-sid "li jrid jipprova dak li jallega u cioe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew ceda l-kirja tieghu. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita`. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfacentement illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b' mod reali u mhux fittizju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid" – "**Concetta Theuma -vs- Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca *et***", Appell, 20 ta' Frar 1996;

Minn skrutinju ta' bosta decizjonjiet fejn kien jirrizulta ammess mill-intimat u sostenut minn provi cirkostanzjali illi l-intimat ma kienx fadallu ebda interess fil-kirja li invece tbiddlet u kienet qed tigi goduta minn haddiehor li akkwistaha, il-Qrati ma kellhom ebda ezistazzjoni jadottaw is-sanzjoni tal-ligi u jilqghu t-talba tas-sid. Ara, b' ezemplari, sentenzi fl-ismijiet "**John Fenech Clarke *et* -vs- Alfred Borg *et***", Appell, 30 ta' Mejju 1997; "**Rustica Ltd -vs- Neville Gatt**", Appell, 27 ta' Ottubru 2000 u "**P. L. Joseph Galea *et* -vs- Edwin Borg**", Appell, 28 ta' Gunju 2001;

Fil-kaz in ezami l-Bord ma kienx hekk konvint mill-prova li l-appellanti ressqu quddiemu. Dan forsi mhux minghajr raguni. Fir-rigward din il-Qorti ssib li jezisti xebh mal-kaz fl-ismijiet "**Vincent Curmi *nomine* -vs- Paul Bonnici *nomine***", Appell, 27 ta' Ottubru 2000. Minnu tislet b' adozzjoni u approvazzjoni ghall-kaz in ispecje dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(1) “Il-fatt li socjeta` tuza fond bl-ebda mod ma jfisser li din kellha xi dritt fuq l-istess fond. Wisq anqas ifisser li tezisti xi prova illi akkwistat xi titolu fuq il-fond permezz ta’ sullokazzjoni, cessjoni jew trasferiment xort’ ohra ta’ l-inkwilinat”;

(2) “Jibqa’ l-fatt li mill-atti ma tirrizultax prova li kien obbligat li jipproduci r-rikorrent in sostenn tat-talba tieghu. Il-kawzali tat-trasferiment tal-kirja lis-socjeta` Paolo Bonnici Limited kellu jigi provat b’ mod konkluziv. Ma kienx bizzejjed li dan ipprova illi l-fond lokat kien qed jigi wzat minnha. L-uzu wahdu *sic et simpliciter* bl-ebda mod ma jimporta t-trasferiment tal-kirja”;

(3) “Fl-ebda mument ma rrizulta xi ammissjoni jew xi prova ohra li l-kirja fiha nfisha kienet giet trasferita lis-socjeta`”;

(4) Minn imkien mill-Memorandum tal-kostituzzjoni tas-socjeta` ma hemm riferenza ghall-kirja tal-fond. “Ma kienx allura korrett li jinghad li l-kirja giet konferita fl-assi socjali, anke jekk hu pacifiku li l-fond *de quo* qed jigi uzat ghal gestjoni tan-negozju tas-socjeta`”;

(5) “Jirrizulta mill-provi illi l-kera kien ilu snin jithallas b’*cheque “for and on behalf of Paolo Bonnici and Company”* ... Issa hu veru, kif spiss jigi ritenut minn dawn il-Qrati, li kulhadd seta’ jhallas id-dejn ta’ haddiehor, fil-fatt illi sid il-kera jaccetta pagamenti ta’ terzi mhallsa lit-terzi ghan-nom ta’ haddiehor, bl-ebda mod ma jfisser li dan jimporta xi rikonoxximent tat-terz li jhallas bhala nkwilin. Pero` din il-Qorti ma kienx jehtiegilha tidhol f’ dan l-aspett tal-vertenza ghaliex hi sodisfatta li r-rikorrent ma ghamilx il-prova li kellu jaghmel biex jissodisfa lill-gudikant li kien verament sehh trasferiment tal-kirja minnu allegat minn fuq l-inwklin ghal fuq terz”;

Hi l-fehma tal-Qorti li dawn is-siltiet mill-precitata decizjoni jistghu ragonevolment jigu applikati ghal kaz *de quo* billi, kif anke irrileva l-Bord, ir-rikorrenti appellanti ma gabu

ebda provi sodisfacenti u wisq anqas konkluzivi. Ghal din ir-raguni l-ewwel aggravju qed jigi respint;

Fir-rigward tat-teini aggravju riferbilment ghat-tibdiliet strutturali li l-intimat introduca fil-fond mikri jibda biex jigi senjalat in linea generali illi mhuwiex assolut il-principju illi fejn si tratta ta' alterazzjonijiet huwa dejjem necessarju l-kunsens ta' sid il-fond. Huwa pacifikament accettat illi l-kerrej igawdi mid-dritt tal-*jus variandi* u allura fejn dawn l-alterazzjonijiet ma jbiddlux in-natura tal-fond, ma humiex ta' pregudizzju ghad-drittijiet tas-sid u huma necessarji jew utli ghat-tgawdija tal-fond, tali alterazzjonijiet huma konsentiti anke minghajr il-kunsens tas-sid. Ara **Kollez. Vol. XXXVI P II p 493; Vol. XLII P I p 415**;

In effetti gie osservat mill-Qorti, b' citazzjoni tal-**Laurent** ("**Principii di Diritto Civile**", Vol. XXV para. 253), illi l-principju "*non deve essere inteso nel senso che il locatore non possa recare alcuna modificazione alla cosa, anche quando fosse necessaria ed utile al suo godimento; avendo il diritto di godere, bisogna che abbia la facolta` di adattare la cosa alle sue convenienzi, ai suoi bisogni.*" (**Kollez. Vol. XXV P I p 206**). Liema huma l-modifikazzjonijiet li l-inkwilin jista' legittimament jaghmel mhix haga li tista' tigi stabbilita "*a priori ed in linea di massima ... bisogna avere riguardo alle particolari circostanze del caso*". Ara **Kollez. Vol. XLV P I p 76**. L-importanti hu li l-fond ikun jista' jigi repristinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 156**);

Anke hawn jidher li l-Bord, fil-valutazzjoni li ghamel bejn il-konstatazzjonijiet tal-membri teknici u l-verifiki ta' l-Arkitett Fred Valentino, ma deherlux li l-modifikazzjonijiet li saru fil-fond kienu jenhtiegu bilfors il-kunsens ta' l-appellanti. Dippju, fuq l-istess provi prodotti, ma rrizultalux li bit-tibdiliet li saru dawn arrekaw dik il-hsara konsiderevoli jew irremedjabbli fil-fond lokat li hi ghab-bazi tar-raguni tar-ripreza fejn jitratta minn tibdiliet strutturali. Ara "**Espedito Azzopardi -vs- Geraldo Spiteri**", Appell, 2 ta' Novembru

1988. Jidher invece li l-Bord accetta l-proposizzjoni illi dawn il-modifikazzjonijiet kienu pjuttost benefikati lill-fond, ghall-ahjar godiment tieghu mill-kerrej u li kapaci jigu rimossi fit-tmiem tal-kirja, ammenokke s-sid ma jkunx irid jezercita l-*jus retinendi* dwarhom;

Mill-ezami taghha ta' l-istess provi fuq din il-materja din il-Qorti ma ssibx li saret xi trasformazzjoni radikali u rriversibbli tal-fond u allura mhux il-kaz li tvarja l-osservazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-Bord billi dawn ma jikkontjenux dawk il-vizzji logici lamentati mill-appellanti. Anke allura dan it-tieni aggravju qed jigi rigettat.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell interpost mir-rikorrenti appellanti, bl-ispejjez anke ta' din l-istanza jitbatew minnhom.

< Sentenza Finali >

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