



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2006

Citazzjoni Numru. 477/2004

**Joseph Buttigieg u martu Doris Buttigieg ghal kull
interess li jista` jkollha u Maria Regina Granata, Mary
Carmen Vella u Maria Vannini ilkoll eredi tad-defunt
Nicola Zammit flimkien ma' zwieghom rispettivi cioe`
Cosimo Granata, Michael Vella u Maurizio Vannini
ghal kull interess li jista` jkollhom**

vs.

**Maltese Cross Co. Ltd (numru ta' registrazzjoni
C18392) gia JVS Co Ltd li permezz ta' rizzoluzzjoni tal-
azzjonisti datata 27 ta' Dicembru, 1995 giet
amalgamata gewwa fiha is-socjeta` Youth Hostels
Limited**

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **I-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi bis-sahha ta' att pubbliku datat erbatax (14) ta' Awissu, 1975 in atti Nutar Dottor George Cassar l-attur Joseph Buttigieg flimkien ma' l-awtur tal-atturi l-ohra, d-defunt Nikola Zammit, kienu kkoncedew lis-socjeta` konvenuta b'titolu ta' lokazzjoni b'effett mill-ewwel (1) ta' April, 1975 il-quddiem blokk ta' bini li jgib in-numru sebghin (70) fil-bieb principali, Saint Anthony Street, Bugibba limiti ta' San Pawl il-Bahar u bi tlett entraturi ohra fuq Spring Street, li wiehed minnhom jaghti ghall-bar u restaurant illum maghruf dan il-blokk bini bhala Maltese Cross Hostel u dan bil-kundizzjonijiet li jinsabu stipulati fl-imsemmi att pubbliku kopja ta' liema qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A;

Peress illi kif jirrizulta mill-imsemmi att pubbliku (Dokument A) il-lokazzjoni saret ghan-negozju ta' hotel, guest house, hostel u/jew holiday flats u bar, restaurant u souvenir shop;

Peress illi matul il-kirja s-socjeta` konvenuta effetwat tibdil u alterazzjonijiet fil-fond ammontanti ghall-bdil fid-destinazzjoni originali u dan minghajr il-kunsens tal-atturi u ghad insaputa ta' l-istess atturi meta inholoq restaurant gdid li nghata b'koncessjoni b'titolu ta' lokazzjoni lill-terzi;

Peress li dan l-agir da parti tas-socjeta` konvenuta sar bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' lokazzjoni fuq imsemmi (Dokument A) u bi pregudizzju serju tad-drittijiet tas-sidien l-atturi f'din il-kawza barra li jikkostitwixxi att li ma kienx necessarju jew utili ghad-dgawdija tal-fond lokat;

Ghalhekk tghid is-socjeta` konvenuta ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara illi s-socjeta` konvenuta kisret il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni koncessa permezz ta' l-att

pubbliku tal-erbatax (14) ta' Awissu, 1975 (Dokument A) senjatament Klawsola tnejn (2) meta effettwat tibdil u alterazzjonijiet fil-fond lokat ammontanti ghall-bdil fid-destinazzjoni originali u dan minghajr il-kunsens tal-atturi u ghad insaputa ta' l-istess atturi billi holqot restaurant gdid li nghata b'koncessjoni ta' lokazzjoni lill-terzi; u

2. konsegwentement tiddikjara li l-att pubbliku tal-erbatax (14) ta' Awissu, 1975 (Dokument A) li permezz tieghu giet koncessa l-lokazzjoni ma ghadux vinkolanti u ghalhekk ixholji l-lokazzjoni; u

3. tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju tivvaka l-fond lokat u tikkonsenja c-cwieviet tal-fond.

B'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lill-atturi.

Bl-ispejjes kontra s-socjeta` konvenuta li tinsab minn issa ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta a fol. 23 tal-process fejn eccepjet:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante l-inkompetenza *ratione materiae* peress illi l-fond imsemmi huwa fil-perjodu ta' rilokazzjoni u ghalhekk il-kompetenza tinkombi fuq il-Bord tal-Kera u mhux tal-Qrati Ordinarji.

2. Illi fil-fatt l-Artiklu 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula illi l-atturi ma jistghux jirrifjutaw li jirrenovaw il-kirja minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Bord u jistghu biss jirrizumu pussess tal-fond f'kaz fost affarijiet ohra jekk l-inkwilin ma jkunx aderixxa mal-kundizzjonijiet tal-kirja.

3. Illi t-talbiet attrici huma ntizi biex isir ezami jekk l-inkwilin aderixx mal-kundizzjonijiet tal-kirja u/jew jekk effettwa tibdil u alterazzjonijiet fil-fond ammontanti ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

4. Illi ma sar l-ebda tibdil fid-destinazzjoni tal-fond stante illi skond l-iskrittura tal-14 t'Awissu 1975 il-post setgha jigi uzat bhala hotel, guest house, hostel u/jew holiday flats u bar, restaurant u souvenir shop.

5. Illi ex admissis l-atturi jikkonfermaw illi l-fond qed jigi uzat ukoll bhala restaurant kif dejjem setgha jigi uzat u ilu hekk jigi uzat mill-14 t'April 1986.

6. Illi huma baqghu dejjem jircievu l-kera tal-fond imsemmi, hlief ghal dawn l-ahhar sentejn.

7. Illi huma dejjem ottempraw ruhhom mal-obbligi tal-kuntratt u minn dejjem kellhom licenzji approvati mill-Malta Tourism Authority biex joperaw l-istess fond bhala restaurant u guest house u ghalhekk huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

8. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti a fol. 24 tal-process.

Rat is-sentenza preliminari moghtija minn din il-Qorti tal-25 ta' Frar 2005 (ara fol 36 et seq) fejn il-Qorti iddecidiet li hija kompetenti *rationae materiae* u ghalhekk cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament,

Semghet l-Avukati difensuri jittrattaw:

II-Fatti

B'kuntratt datat 14 t'Awissu 1975, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar l-attur Joseph Buttigieg flimkien ma' Nicola Zammit, l-awtur ta' l-atturi l-ohra, ikkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta` konvenuta blokk ta' bini li

Kopja Informali ta' Sentenza

jgib in-numru sebghin fil-bieb principali, Saint Anthony Street, Bugibba, u tliet entraturi ohra fuq Spring Street.

Il-klawzola numerata 2, tistipula: "L-iskop tal-lokazzjoni huwa ghan-negozju ta' hotel, guest house, hostel, u/jew holiday flats u bar, restaurant u souvenir shop."

Jirrizulta illi fil-mument tal-kirja, fil-blokk kien hemm permess ghall bar u restaurant. Kien jezisti l-bar u dan gie gestit minn diversi persuni mbaghad gie konvertit f'bar u restaurant. Fil-1995 infetah it-tieni restaurant bil-permess relattiv.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din il-Qorti trid tiddeciedi jekk is-socjeta` konvenuta bil-mod li agixxiet biddlitz id-destinazzjoni tal-fond lilha lokat, b'tali mod li jista' jigi xolt il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet.

In tema legali hu principju li mhux kull uzu divers tal-fond, hu x'inhu, u ta' liema entita' hu, itellef id-dritt tal-kiri lill-inkwilin. L-ispirtu tal-ligi ma hux dak li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkustanza, anki l-izjed zghira u genwina, biex jippriva lill-inkwilin mid-dgawdija tal-fond (Vol XL11 p1 p 161. Vol 33 p1 p 181; App Civ 8/11/95 Mizzi vs Spiteri LXX1X p2 p 653).

F'materja ta' kambjament ta' destinazzjoni tal-fond mikri ghandhom jigu dejjem valjati c-cirkostanzi partikolari ta' kull kaz u dana minhabba dik li tissejjah *a degree of difference* peress li kollox jiddependi mill-gravita' tal-fatti (Vol XL1 p1 p 14).

Fil-kaz in ezami l-blokk ta' bini gie mikri ghall-iskop ta' "hotel, guest house, hostel, u/jew holiday flats u bar, restaurant u souvenir shop". Tul il-lokazzjoni l-blokk intuza kollu bhala guest house. Originarjament il-blokk kien jikkomprensi bar u restaurant. Imbaghad fil-1995 f'dina l-area gie kkrejat it-tieni restaurant. Wiehed minnhom jaghmel parti integrali mill-istess guest house u

jinfed maghha, filwaqt illi r-restaurant l-iehor gie segregat mill-kumpliment tal-blokk u sullokati lil terzi u ghandu meter ghalih wahdu. It-tifel ta' wahda mill-atturi illum qed jiggestixxi dan it-tieni restaurant li huwa ha minghand dawn it-terzi.

Mill-kuntratt esebit bhala Dokument A, jirrizulta illi s-socjeta` konvenuta kellha d-dritt li tissulloka lil terzi il-fond lokat, in toto jew in parte, u l-atturi mhux qed jikkontestaw is-sullokazzjoni tal-fond lil terzi u lill bin wahda mill-atturi. L-ilmenti taghhom huwa li fil-blokk gie kkrejat ukoll it-tieni restaurant u ghalhekk talbu x-xjoliment tal-lokazzjoni tal-blokk.

Jirrizulta mill-provi prodotti illi l-lokazzjoni originali kienet tipprevedi li jkun hemm bar u restaurant. Joseph Borg, ghas-socjeta` konvenuta esebixxa dokumenti li jindikaw illi mill-bidu tal-lokazzjoni, dan l-istabiliment kien kopert minn permessi ghal bar u restaurant (ara fol 76). Ghal hafna snin kien iservi biss bhala bar, anzi snack bar imbaghad beda jintuza bhala bar u restaurant. Il-klawzola tnejn tal-kuntratt tispecifica li l-uzu tal-fond setgha jkun ta' bar u restaurant.

Fil-1995 il-konvenuti fethu t-tieni restaurant. Jirrizulta ghalhekk li f'dan il-blokk lokat, illum hemm zewg ristoranti u cioe Maltese Cross Restaurant u Tramps Restaurant illum Little Italy. Joseph Borg xehed li ghamel bi Lm80,000 spejjez ghal miljorament tal-fond u ghat-tibdiliet strutturali.

Hemm konflitt ta' provi dwar jekk is-socjeta` konvenuta kisbitx il-kunsens tal-atturi biex taghmel dawn it-tibdiliet strutturali. Kunsens bil-miktub certament illi ma nghatax. L-attur Buttigieg jghid illi huwa qatt m'intalab ebda kunsens, filwaqt illi l-konvenut isostni li Nikola Zammit kien infurmah illi huwa u siehbu mhux ser jaghmlu oggezzjoni ghat-tibdiliet, kemm-il darba huma ma jintalbu hlas ghax-xogholijiet. Iz-zewg verzonijiet m'humix korroborati bi provi ulterjuri, anke ghaliex Nicola Zammit illum huwa mejjet.

Dwar din l-allegazzjoni tal-konvenuti li huma kellhom il-kunsens ta' l-atturi, almenu tacitu, l-Qorti tirrileva li jekk is-socjeta' konvenuta qed issostni, kif fil-fatt qed taghmel, li ma kienx hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond, allura hija qatt ma tista' tipprova li s-sidien (l-atturi) tawha xi tip ta' kunsens ghal xi tibdil li qatt ma kien hemm.

Il-Qorti tirrileva ghal kull buon fini li m'huwiex kontestat li Nicola Zammit kien iqatta` diversi granet jghix fil-vicinanza tal-fond lokat. L-istess Zammit ma setax minn barra isir jaf bit-tibdiliet strutturali li jkunu ghaddejnin minn gewwa. Izda huwa certament seta' jara li minn restaurant wiehed fil-blokk, kien hemm tnejn. Dan ghaliex ir-restaurants, it-tnejn ghandhom access mit-triq. Minkejja li certament induna bir-restaurant il-gdid, xorta wahda baqa' jaccetta l-kera minghand is-socjeta` konvenuta u dana ghal tmien snin mill-ftuh tat-tieni restaurant. Sakemm kien haj huwa, l-kera baqghet tigi accettata, prova illi huwa ma kienx qed oggezzjona ghal-ftuh tat-tieni restaurant.

Inoltre l-Qorti hi tal-fehma illi bil-ftuh tat-tieni restaurant fil-blokk, is-socjeta` konvenuta ma kisritx il-kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-lokazzjoni, anzi, il-gestjoni ta' restaurant hija ezattament l-iskop ghaliex il-fond inghata ghall-kiri fl-ewwel lok. Il-kuntratt specifika li seta` jkun hemm restaurant, izda ma specifikax li kellu jkun hemm restaurant wiehed biss.

Il-Ligi titkellem dwar it-tibdil tal-generu li jfisser li hanut ma jibqax qabel xejn jigi uzat ghall-iskop li ghalih gie mikri. Iffisser li l-inkwilin biex ikun inghad li biddel il-generu tan-negozju jrid jigi ppruvat li ma baqghax jiggestixxi n-negozju li ghalih il-fond ikun gie lilu specifikatament mikri (ara App Civ 8/11/1995 Mizzi vs Spiteri).

Fil-kaz in ezami certament wiehed ma jistax jitkellem dwar tibdil tal-generu. Seta' kien hemm zieda fil-generu cjoe li jezercita attivita' ohra fil-fond waqt li kompla juzah kif kien qabel, imma mhux tibdil tal-generu.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi illi l-atturi kienu jafu bil ftuh tat-tieni restaurant, u l-ftuh tat-tieni restaurant ma

Kopja Informali ta' Sentenza

jimportax kambjament ta' destinazzjoni tal-fond mikri u ghalhekk l-uzu stabbilit fil-kuntratt tal-lokazzjoni baqa' shih, allura m'hemmx abbuz tal-godiment tal-fond mikri.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi,
il-Qorti tiddeciedi billi
tichad it-talbiet attrici.

L-ispejjez jithallsu mill-atturi,
ghajr dawk rigwardanti l-ewwel eccezzjoni illi jithallsu
skond is-sentenza preliminari tal-25 ta' Frar, 2005 mill-
konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----