MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF**
**TONIO MALLIA**

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 477/2004/1

**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**

**v.**

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

**Il-Qorti:**

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-28 ta' Gunju 2004 li tghid hekk:
"Premess 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 effetwat 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 ixxolji l-lokazzjoni; u

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

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

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

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta (fol. 23) li in forza taghha eccepixxa illi:
"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-awtorizazzjoni 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 aderiex 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 is-sentenza preliminari moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta’ Frar, 2005, li in forza taghha dik il-Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat is-sentenza finali moghtija mill-istess Qorti fit-28 ta’ Gunju, 2006, li in forza taghha cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez jithallsu mill-atturi, ghajr dawk rigwardanti l-ewwel eccezzjoni li jithallsu skond is-sentenza preliminari tal-25 ta’ Frar, 2005 mill-konvenuti;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“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 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 biddlitx 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 jikkomprendi 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-kumplament tal-blokk u sullokat 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-istabbiliment 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 tispecifika 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 jintalbux hlas ghax-xogholijiet. Iz-zewg verzjonijet m’humiex 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 ghaddejjin 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 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.”

Rat ir-rikors ta’ l-appell ta’ l-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu lil dina l-Qorti sabiex joghgobha:

“thassar u tirrevoka s-sentenza ta’ l-ewwel Onorabbli Qorti tat-28 ta’ Gunju 2006 billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta appellata hlief ghall-ewwel eccezzjoni li giet michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta appellata mill-ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza taghha tal-25 ta’ Frar, 2005, tilqa’ it-talbiet kollha ta’ l-atturi appellanti bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi jigu sopportati mis-socjeta` konvenuta.”

Rat ir-risposta ta’ l-appell tas-socjeta` Maltese Cross Co. Ltd. li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li t-talbiet ta’ l-atturi appellanti ghandhom jigu michuda u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellati ghandhom jigu milqugha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawza tikkoncerna kirja favur is-socjeta` konvenuta ta’ blokk bini li jgib in-numru 70 fil-bieb principali, St. Anthony Street, Bugibba. L-atturi, proprjetarji tal-blokk, qed jitolbu ir-rizoluzzjoni tal-koncessjoni fuq il-kawzali li s-socjeta` konvenuta bidlet id-destinazzjoni originali tal-kirja. Fit-terminu tal-klawsola numru 2 tal-koncessjoni, “l-iskop tal-lokazzjoni huwa ghan-negozju ta’ hotel, guest house, hostel, u/jew holiday flats u bar, restaurant u souvenier shop”. Jirrizulta li fil-proprjeta` in kwistjoni, is-socjeta` konvenuta fethet zewg restaurants, u l-atturi qed isostnu li dan hu bi ksur ta’ din il-kondizzjoni.

L-ewwel Qorti cahdet it-talba wara li qieset li l-ftuh tat-tieni restaurant ma jimpurtax kambjament ta’ destinazzjoni tal-fond mikri;

L-atturi appellaw u lmentaw mill-interpretazzjoni li ghamlet l-ewwel Qorti tal-klawsola 2 fuq indikata.

Jirrizulta f'dan il-kaz li, bhala stat ta' fatt, jinsab stabbilit illi l-partijiet kienu ftehmu fuq id-destinazzjoni ta' l-uzu tal-fond. Din il-Qorti taqbel mat-tezi tas-socjeta` konvenuta li bil-mod kif giet redatta l-klawsola 2 in kwistjoni, ma jfissirx li l-post kollu jrid jintuza ghall-iskopijiet kollha indikati kontemporaneament, izda li l-fond jista' jintuza biss ghal xi skop indikat fil-klawsola. Min-naha l-ohra, l-fond ma jistax jintuza ghal xi skop differenti. Kif osservat din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza "Spiteri Debono et v. Borg", deciza fl-20 ta' Ottubru, 2003.

"Opportunement ghandu jigi rilevat ukoll f'dan l-istess kuntest illi ma taghmel l-ebda differenza illi l-uzu divers ikun qieghed isir flimkien ma' l-uzu pattwit billi anke kambjament parzjali ta' l-uzu ta' fond igib mieghu l-istess sanzjoni.

"Hi in effetti gurisprudenza konkordi illi l-uzu divers li jsir anki minn parti biss minn fond igib tibdil tad-destinazzjoni tieghu. ("Margherita Farrugia v. Carmelo Vella et", Appell, 26 ta' Mejju 1961; "Doris Calleja et v. Eucharistico Zammit", Appell, 2 ta' Novembru 1970), ammenokke` non si tratta minn kambjament parzjali komplimentari tad-destinazzjoni miftehma u kwazi konsegwenzjali taghha ("Giuseppe Magro v. Farmacista Eric Mizzi", Appell, 21 ta' Jannar 1957; "Lorenza Dalli v. Giuseppe Spiteri", Appell, 27 ta' Mejju 1963."

Issa, fil-kaz in ezami, il-fond mhux qed jintuza ghal xi skop mhux indikat, u jekk jista' jinghad li kien hemm kambjament (zewg restaurants flok wiehed), il-bidla hi wahda parzjali komplimentari ghad-destinazzjoni miftehma. Ghandu jinghad li lanqas kien car li l-klawsola in kwistjoni tippermetti biss restaurant wiehed, ghax il-klawsola tghid li l-fond ghandu jintuza "ghan-negozju ta' restaurant", u mhux li jista' jinfetah restaurant wiehed biss. Kif jghid il-Laurent fit-Trattat tieghu msejjah "*Diritto Civile*" Volum 25, pagna 212 *et sequitur:*
"La destinazione della cosa modifica singolarmente il diritto di godimento del conduttore. Egli non e` solo obbligato a godere da buon padre di famiglia, ma deve godere conformemente alla destinazione che e` stata data

alla cosa locata della legge, espressa o tacita del contratto, quando anche il godimento che il conduttore vorebbe sostitursi non fosse dannoso pel propretario ........ Quando il contratto determina la destinazione vi e` una legge che il conduttore deve osservare come tutte le altre clausole della convenzione.” (sottolinear ta’ din il-Qorti)

L-uzu li qed isir huwa konformi mad-destinazzjoni moghti lill-fond lokat, u ma jirrizultax ksur tal-kundizzjoni stabbilita fi klawsola 2 tal-kuntratt lokatizju.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza ta’ l-ewwel Qorti appellata.

L-ispejjez tal-kawza in prim istanza jibqghu kif decizi, waqt li dawk ta’ din it-tieni istanza jithallsu kollha mill-atturi appellanti in solidum; u peress li dan l-appell hu wkoll wiehed fieragh u vessatorju fis-sens tas-subartikolu (4) ta’ l-Artikolu 223 tal-Kap. 12, tikkundanna lill-appellanti jhallsu lill-appellata l-ispejjez ghal darbtejn.

**< Sentenza Finali >**

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