

**Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili**  
**Onorevoli Imhalled Albert J. Magri B.A., LL.D.**

Seduta ta' nhar il-Erbgha 30 ta' Jannar 2002

Citazzjoni numru 388/97 AJM

Kawza numru

Lecram Developments Co.Ltd

Vs

Supermarkets (1960) Malta Ltd.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fil-21 ta' Frar 1997 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta li l-konvenuti jikru minghandu l-fond 99D Annunciation Street, Sliema skond skritturi tal-5 ta' Jannar 1977 u tat-13 ta' Lulju 1994; u billi dan il-fond li kellu jigi biss uzat bhala mahzen ghal merkanzja; u billi, bi ksur ta' din il-kundizzjoni l-konvenuti bidlu d-destinazzjoni tal-fond billi bidlu parti sostanzjali tal-fond f'ufficcji, postijiet tal-hasil, canteen u locker rooms; u billi inoltre, l-konvenuti ghamlu, jew ippermettew li jsiru diversi hsarat sostanzjali fil-fond, liema hsarat jirrizultaw mir-rapport peritali anness; u billi l-konvenuti mbarraw tieqa li qabel kienet miftuha, u fethu komunikazzjoni ma' proprjeta' ohra

tal-atturi, u dan minghajr ebda awtorita' u bi hsara tad-drittijiet tal-atturi; talab lil din il-Qorti li l-konvenuti:-

1. jigu inibiti milli jaghmlu xi uzu iehor mill-fond de quo hliet ghal magazzinacc ta' merkanzija u dawn taht is-sanzjonijiet tal-ligi fin-nuqqas;
2. jigu dikjarati responsabbli ghall-hsarat kollha li jirrizultaw fl-istess fond;
3. jigu kkundannati jirriparaw dawn il-hsarat li jirrizultaw fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom taht id-direzzjoni ta' perit li jigi ghal dan il-fini nominat;
4. jigu kundannati jergghu jifthu t-tieqa fuq imsemmija u jaghmlu l-komunikazzjoni li fethu bejn il-fond mikri u proprjeta' ohra ta' l-atturi fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom taht id-direzzjoni ta' perit li jigi ghal dan il-fini nominat;
5. fin-nuqqas ghaliex m'ghandhomx il-konvenuti (recte atturi) jigu awtorizzati li jaghmlu l-imsemmija tiswijiet u xogholijiet ghas-spejjes tal-konvenuti.

B'rizerva ta' kull azzjoni ta' zgumbrament kompetenti lill-atturi u bl-ispejjes komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-22 ta' Jannar kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-attur.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta presentata fl-20 ta' Marzu 1998 li permezz taghha eccepjet:-

1. Fl-ewwel lok l-uzu li qed jaghmlu mill-fond huwa wiehed fl-iskop generali tal-kirja u fi kwalsiasi kaz l-atturi kienu akkwixxew fl-uzu li qed isir mill-fond.

2. Illi l-konvenuti ma kkawzaw u ma kienu bl-ebda mod responsabbli ghal xi hsarat kif qieghed jippretendi l-istess attur u kwalsiasi xoghol li sar fil-fond huwa ta' natura temporanja, facilment jitnehha u jitpogga fl-istat li kienu originarjament u kienu mehtiega ghall-uzu normali tal-fond kif mikri lill-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenuti.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tat-28 ta' Mejju 1998 meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qort ghas-seduta tas-7 ta' Dicembru 1998 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tas-26 ta' Mejju 2000 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Il-kwistjonijiet involuti f'din il-kawza huma tnejn. Fl-ewwel lok l-attur qed jsostni li s-socjeta' konvenuta kisret u qed tikser il-kondizzjonijiet lokatizji billi l-ambjenti mertu tal-kirja li bdiet fl-1977 mhux qed jintuzaw ghall-iskop originarjament miftiehem. Fit-tieni l-attur qed jilmenta li l-inkwlin ikkaguna hsarat fil-fond u ezegwixxa xi xogholijiet minghajr il-kunsens tieghu.

F'Jannar 1977 s-socjeta' attrici kriet lis-socjeta' konvenuta l-basement flimkien ma tlett ikmamar fil-pjan terren tal-fond 99 (D) Annunciation Street, Sliema. Fost il-kondizzjonijiet ta' din il-kirja insibu il-klawsola numru (3) li tghid espressament li *"The premises shall be used by the Tenant solely and exclusively as a store for the storage of foodstuffs and other material used in the tenant's Supermarket."* Jirrizulta li ghal habta tal-1984 is-socjeta' konvenuta, li sa dakinhar kienet tiggstixxi l-hanut taghha adjacenti bhala "outlet" ta' effetti tal-ikel, ma baqghatx tbiegh "foodstuffs" u illimitat ruhha ghal bejgh ta' hwejjeg. Dan gie ammess mix-xhud John Mattei kif ukoll mix-xhieda prodotti mill-istess socjeta' konvenuta.

Bhala fatt ghalhekk dak li qed tghid s-socjeta' attrici jidher pruvat. Izda s-socjeta' konvenuta qed tallega li d-diretturi tas-socjeta' attrici kienu jafu b'dan il-kambjament fil-generu tal-merkanzija mibjugha minnha u li kienu ukoll konxji mill-kambjamenti fl-uzu tal-ambjenti mikrija. Ghalhekk qed jigi sottomess li meta sar tigidid tal-kirja fl-1994 in-nuqqas ta' oggezzjoni ghal dan it-tibdil jammonta ghall-akwiexxenza da parti ta' l-atturi ghall-istat ta' fatt gdid. Dan izda qed jigi michuda mid-diretturi tas-socjeta' attrici. Infatti Luigi Pace Ascjak qal kategorikament li ghalkemm huwa kien jaf li s-socjeta' konvenuta kienet tbiegh "foodstuffs" mil-hanut taghha (u dan huwa ovvju mill-kundizzjoni fuq riprodotta), huwa sar jaf biss bil-bdil tad-destinazzjoni u kambjamenti fil-fond lokat meta attenda inspection mal-Perit Renato Laferla fuq rapport li kien sar mis-socjeta' konvenuta.

Issa jirrizulta li dan l-access inzamm f'Lulju tan-1996 filwaqt li c-citazzjoni odjerna giet presentata fil-21 ta' Frar 1997 u din kienet preceduta b'ittra ufficjali tat-22 ta' Jannar tal-istess sena. Il-verzjoni ta'

Luigi Pace Ascjak ghalhekk hija aktar verosimili billi l-atti gudizzjarji jikkorroboraw dak li qal dan ix-xhud u cioe li huwa mil-ewwel ikkummenta mas-socjeta' attrici meta intebah bil-kambjamenti.

L-akkwiexxenza trid tirrizulta b'mod car u inekwivoku u din il-Qorti ma tistax tistrieħ fuq allegazzjonijiet ta' "suppost" li l-attur kien jaf. Din it-talba ghalhekk tirrizulta gustifikata u sejra tigi akkolta.

Dwar danni lamentati mill-attur fil-fond mikri saret referenza ghall-rapport preparat mill-Perit Renato Laferla fl-10 ta' Lulju 1996. Dan ir-rapport gie kummissjonat billi s-socjeta' konvenuta kienet qed tilmenta li fil-fond mikri kien hemm hsarat strutturali li kellu jiehu hsiebhom is-sidu cioe l-attur. Basikament l-ilmenti huma erbgħa u cioe:-

1. xpakkar tal-konkos u sadid fix-xibka tal-konkrit f'ambjent li jinsab taht il-hanut tal-parrukkier, liema hsara, skond l-istess perit qed tigi kagunata minhabba perkolazzjoni tal-ilma. Ghalkemm ma jirrizultax car mir-rapport din il-Qorti tifhem li l-perkolazzjoni tal-ilma hija gejjja mill-ambjent sovrastanti u cioe il-hanut tal-barbier. F'dan il-kaz is-socjeta' konvenuta qed tigi molestata fil-godiment tal-fond lokat minhabba l-intervent ta' terza persuna u bl-ebda mod ma jirrizulta li l-hsara qed tigi minhabba xi nuqqas da parti tas-socjeta' konvenuta. Din l-ilment ghalhekk ma huwiex gustifikat.
2. Xpakkar tal-konkret u sadid fil-hadid tas-saqaf, ghalkemm mhux tal-entita' kif tirrizulta fl-ambjent deskritt fil-paragrafu (1) supra. Din il-hsara tirrizulta f'saqaf li jinsab taht is-"showers" li gew installati mis-socjeta' konvenuta. Din il-hsara gie riskontrata ukoll mil-perit Konrad Buhagiar inkarigat mis-socjeta' konventa. Izda ghalkemm dan isemmi li d-"damp staining" jinsab fil-kamra taht

is-showers mhux possibbli li l-hsara tigi attribwita ghal xi difett fil-plumbing tax-showers. Fi kwalunkwe kaz dan il-perit jghid li s-socjeta' konvenuta sejra taghmel renovazzjoni fl-ambjenti tax-showers u kull difett jigi rimedjat. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-ilment jirrizulta gustifikat u l-hsara ghandha tigi rimedjata mis-socjeta' konvenuta.

3. Tnehhija tal-isbarri minn tieqa fil-fond mikri adjacenti ossia prospicienti l-bitha ta' l-attur. Dan l-ilment jidher li issa ma ghadux jezisti billi dawn l-izbarri regaw tpoggew f'posthom.
4. Thwahhil ta' apparat ghall-airconditioner fil-bitha tal-attur. Dan l-ilment jidher li mhux relatat mal-kawza odjerna billi l-bitha ma tiffornax parti mill-kirja in kwistjoni u fi kwalunkwe kaz din il-bitha donna tappartjeni lis-sur Pace Asciak personalment u mhux lis-socjeta' attrici. Inoltre dan l-ilment ma ghadux jezisti billi dan l-apparat tnehha wara protesta tas-sur Pace Asciak.

Oltre dak li hemm fir-rapport tal-Perit Laferla l-attur qed jilmenta ukoll li fl-ambjenti mikrija s-socjeta' konevnuti imbarat tieqa li kienet taghti ghal fuq Starda Annunzjata mill-basement lokat. S-socjeta' konvenuta mhux qed tikkontesta dan l-fatt biss issostni li dan ix-xoghol sar biex jigu eskluzi l-grieden mill-fond lokat u fi kwalunkwe kaz fit-terminazzjoni tal-kirja t-tieqa tista' terga tinfetah facilment. Inoltre intqal li l-apertura ghada qed tintuza bhala ventilatur.

Ma ingiebet ebda prova ta' kif din it-tieqa giet imbarat izda jidher li dan ix-xoghol jista' facilment jigi ripristinat fit-terminazzjoni tal-kirja u ghalhekk it-talba mhux gustifikata.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tipprovdi minn din il-vertenza billi fl-ewwel lok tiddikjara li s-socjeta' konvenuta kisret il-kondizzjoni numru (3) tal-kuntratt ta'lokazzjoni billi qedha tuza l-ambjenti mikrija ghal skop differenti u ghalhekk b'rispett lejn l-kondizzjoni imposta fil-kuntratt lokatizzju tinibixxi lis-socjeta' konvenuta milli tuza l-ambjenti mertu tal-lokazzjoni ghall-skopijiet ohra hlief dawk imsemmija fl-istess skrittura; fit-tieni lok tipprovdi dwar it-tieni u t-tielet talbiet attrici billi tiddikjara li l-unika hsara li hemm fil-fond lokat u ghal-liema s-socjeta' konvenuta ghandha taghmel fronti jirriferti ghal "damp staining" fl-ambjenti taht is-shower rooms" u konsegwentement tikkundanna lill-istess socjeta' konvenuta taghmel ix-xogholijiet mehtiega sabiex din il-hsara tigi sanata taht is-sorveljanza tal-AIC David Pace li qed jigi mahtur appositament b'din is-sentenza, u fin-nuqqas tawtorizza lill-istess attur jaghmel a spejjes tas-socjeta' konvenuta u taht id-direzzjoni tal-perit nominat, ix-xogholijiet kollha mehtiega. Fl-ahharnet tastjeni milli tippronunzja ruhha fir-rigward tal-ilmenti l-ohra billi dawn jew mhux responsabbilita' tas-socjeta' konvenuta, jew gja saru jew ma jinnessitaw ebda xogholijiet fil-present.

B-ispejjes ghas-socjeta' konvenuta.

Onor Imhalled Albert J. Magri