- KERA -

- KUNSENS TAS-SID SABIEX ISIRU ALTERAZZJONIJIET STRUTTURALI –

- RIFJUT TAS-SID LI JIFFIRMA APPLIKAZZJONIJIET GHALL-PERMESSI –

- ART. 1564 TAL-KAP 16 -

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha 9 ta' Jannar 2002.

Kawza Numru: 16
Citazzjoni Numru: 550/98/RCP

Frank Tonna.

vs

Mary Falzon u b'digriet tal-15 ta' Novembru, 2000 giet ordnata il-kjamat in kawza ta' Alfred Falzon.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi l-attur jikri minghand il-konvenuta l-fond kummercjali “St. John’s” 34, f’Mdina Road, Qormi, u dan il-fond dejjem kien jintuza ghal skopijiet ta’ kummerc.

Illi l-attur, ghall-ahjar tgawdija tal-fond, jehtieg li jaghmel benefikati fl-istess fond u ghal dan jehtieg li jkollu l-permessi tal-Awtorita` tal-Ippjanar.

Illi l-konvenuta ghalkemm interpellata qed tirrifjuta li tiffirma l-applikazzjonijiet necessarji, u konsegwentement qed tnaqqas mit-tgawdija li l-attur ghandu dritt ghaliha tal-fond mikri.

Illi l-konvenuta qed tirrifjuta minghajr raguni valida.

Illi ghalhekk l-attur talab lil din l-Qorti sabiex:-

(1) Tordna lill-konvenuta li tiffirma l-atti kollha necessarji u mehtiega mill-Awtorita` tal-Ippjanar u ta’ kull dipartiment iehor tal-Gvern halli jsiru l-benefikati fil-fond mikri lill-attur u cioe’ “St. John’s, 34, f’Mdina Road, Qormi.

(2) In difett tahtar kuraturi ghall-kontumaci halli jiffirmaw l-istess atti necessarji quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar u kull dipartiment iehor governattiv.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici u l-lista tax-xhieda a fol. 2 tal-process;

Rat in-Nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Mary Falzon a fol. 10 tal-process fejn ecceppiet:

(1) Illi fl-ewwel lok il-gudizzju mhux integru sia ghaliex l-attur ghamel il-kaza f'ismu biss meta l-azzjoni kienet tistpetta lilu u lill-martu, sia ukoll billi r-ragel tal-konvenuta bejn liema hemm il-kommunjoni tal-akkwisti ma giex imharrek mal-konvenuta.

(2) Illi fit-tieni lok u fil-meritu l-konvenuta ghandha kull dritt li ma tippermettiex li jsiru alterazzjonijiet strutturali fil-fond proprjeta` taghha u l-attur m'ghandu l-ebda dritt li jippretendi li taghti xi kunsens.

(3) Illi fl-ahhanett it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut a fol.11 tal-process, fejn sostniet li l-attur ma ghandu ebda dritt fil-ligi sabiex jippretendi li l-konvenuta taghti l-kunsens taghha ghall-alterazzjonijiet strutturali w illi hija m'hijiex tnaqqas it-tgawdija tal-fond in kwistjoni meta tonqos li taghti dan il-

kunsens. Hija kriet il-fond fl-istat li kien u ma kienx hemm kontemplat fil-krija li jsiru alterazzjonijiet strutturali.

Rat l-elenku ta' dokumenti u l-lista ta' xhieda a fol. 12 sa 14 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti tas-27 ta' Ottubru 1998, 4 ta' Dicembru 1998, 4 ta' Ottubru 1999, 25 ta' Ottubru 1999, 6 ta' Marzu 2000, 5 ta' Mejju 2000, 6 ta' Ottubru 2000, u tal-15 ta' Novembru 2000 fejn il-Qorti fuq talba attrici ordnat il-kjamata fil-kawza ta' Alfred Falzon.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza Alfred Falzon a fol. 33 tal-process fejn ecceppixxa:-

(1) Illi fil-waqt li jassocja ruhu mal-eccezzjonijiet gia mressqa minn martu f'din il-kawza jecepixxi li huma ma jistghux jigu mgieghla jippermettu li jsiru alterazzjonijiet fil-proprjeta` taghhom.

(2) Illi s-sidien ghandhom id-dritt li jezigu li ma jsirux alterazzjonijiet fil-haga mikrija, u l-ezercizzju ta' dan id-dritt ma jista' bl-ebda mod inaqqas it-tgawdija tal-post mikri da parti tal-kerrej.

(3) Illi l-attur messu ra sewwa l-uzu li ried jaghmel mill-fond lilu mikri qabel ma dahal fil-kirja.

(4) Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur.

(5) Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbali tas-6 ta' Frar 2001, 21 ta' Marzu 2001, u tal-14 ta' Gunju 2001 fejn il-kawza thalliet ghall-provi kollha tal-partijiet u finali trattazzjoni ghall-25 ta' Ottubru 2001.

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta' Ottubru 2001 fejn dehret biss il-konvenuta assistita u Dr. Edwina Grima ghall-attur li baqa' ma deherx. Xehdet il-konvenuta, u Dr. John Refalo ghall-konvenuta u l-kjamat fil-kawza iddikjara li ma ghandux provi izjed. Dr. Edwina Grima titlob li jixhed l-attur u tiddikjara li nformatu bis-seduta tallum. Dr John Refalo oppona ghad-differiment. Il-Qorti cahdet it-talba ghad-differiment, minhabba l-fatt li l-kawza kienet differita ghall-provi kollha tal-partijiet u finali trattazzjoni. Id-difensuri trattaw il-kaz, u l-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghad-9 ta' Jannar 2002.

Rat l-affidavits ta' Lawrence Zammit u Colin Tonna tal-10 ta' Ottubru 2001.

Rat ix-xhieda tal-konvenuta tal-25 ta' Ottubru 2001.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-attur qed jaghmel din il-kawza stante li qed isostni li bhala kerrej tal-fond “St. John’s”, 34, Mdina Road, Qormi, huwa jrid li jaghamel benefikati fil-post u ghalhekk jehtieg li jkollu l-permessi tal-Awtorita` tal-Ippjanar, izda l-konvenuta qed tirrifjuta li taghti dan il-permess u ghalhekk saret din il-kawza sabiex il-konvenuta tigi ordnata tiffirma l-atti kollha necessarji u mehtiega mill-Awtorita` tal-Ippjanar u kull dipartiment iehor tal-Gvern sabiex l-istess attur jkun jista’ jaghmel tali benefikati fil-post inkwistjoni.

Illi min-naha l-ohra l-konvenuta u l-kjamat fil-kawza zewgha isostnu li ma ghandhom ebda obbligu li jippermettu li jsiru tali alterazzjonijiet u wisq inqas li jigu kostretti li jaghtu l-kunsens taghhom.

Illi l-provi f’din il-kawza huma wisq skarsi nonostante li din il-kawza ilha prezentata mit-18 ta’ Marzu 1998, u mill-ftit provi prodotti jirrizulta li l-iskrittura li presumibilment tezisti bejn il-partijiet hija dik esebita mill-konvenuta a fol. 13 tal-process.

Illi in verita` din l-iskrittura saret bejn certu Paolo Schembri u certu Francis Bugeja, ghall-istess fond *de quo* li gie mikri a skopijiet ta’ hanut jew *showroom* u *store* ghal sittax-il sena li jibdew jghaddu mill-10 ta’ Ottubru 1987 u cioe’ ghall-sena *di fermo* u hmistax-il sena *di rispetto*, ghall-sena sena *verso* il-kera u l-pattijiet hemm indikati.

Illi fl-istess skrittura hemm il-klawsola (d) li tghid li l-benefikati li talvolta jsiru fil-fond tul il-kors tal-presenti kirja ghandhom jibqghu a favur is-sid minghajr ma l-inkwilin jkollu dritt ta' ebda kumpens.

Illi fi klawsola (f) hemm indikat ukoll li l-inkwilin Francis Bugeja ghandu d-dritt li fl-ewwel ghaxar snin biss tal-presenti kirja iwilli jew jissuloka l-istess *garage* lill-terzi

Illi presumibilment l-istess fond gie mwelli lill-attur u min-naha l-ohra jidher li l-istess fond mess lill-konvenuta bhala proprjeta` ghaliex il-partijiet ma humiex jikkontestaw li l-attur jikri l-istess fond minghand l-attrici, anzi dan jirrizulta pacifiku bejniethom.

Illi jekk dan huwa minnu allura l-unika skrittura li tirregola l-posizzjoni tal-partijiet *verso* xulxin hija dik tal-iskrittura privata datata 9 ta' Ottubru 1997, u harsa lejn l-istess skrittura turi li ma hemm xejn fl-istess skrittura dwar alterazzjonijiet strutturali li l-inkwilin jista' jaghmel fil-fond lokat.

Illi certament in-nuqqas ta' tali klawsola tfisser *ai fini* ta' din il-kawza, li l-konvenuta u l-avendi kawza taghha mkien ma taw il-kunsens taghhom espress lill-inkwilin sabiex jaghmel tali alterazzjonijiet strutturali fil-fond *de quo,* u ghalhekk certament li abbazi tal-premess jirrizulta li l-istess attur ma ghandu ebda dritt *per se* li jezigi li l-istess konvenuta

taghtih il-kunsens sabiex isiru tali alterazzjonijiet strutturali fil-proprjeta` taghha, iktar u iktar meta l-istess konvenuta jew l-avendi kawza taghha qatt ma obbligaw ruhhom verso l-attur jew l-avendi kawza tieghu li jaghmlu dan.

Illi jekk wiehed imbaghad ihares lejn id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1564 tal-Kap 16** jinghad li:-

"Il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid, u m'ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti maghmula minghajr il-kunsens".

Illi din il-klawsola giet konsistentement interprettata mill-gurisprudenza nostrali, inkluza s-sentenza fl-ismijiet **"Pantaleone Vella *et vs* John Farrugia"** (A.C. (J.S.P.) 26 ta' Marzu 1996 – LXXX.ii.545) li l-kerrej jista' jaghmel tibdil strutturali anke minghajr il-permess tas-sid, kemm-il darba tali tibdil ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ikun ta' benificcju ghall-kerrej u jista' jitnehha, jekk ikun il-kaz, fit-tmien il-kirja, b'mod li ma titbiddilx in-natura tal-haga mikrija u bix-xogholijiet li jsiru ma jigux pregudikati id-drittijiet tas-sidien **(** vide **XXXVII.i.156; XLIII.ii.741).**

Illi tal-istess portata hija s-sentenza **"Espedito Azzopardi vs Geraldo Spiteri"** (A.C. (H.H.) 2 ta' Novembru 1988 – LXII.ii.741) fejn l-istess Qorti sostniet:-

“Illi ghalkemm, kif ga’ nghad, l-alterazzjonijiet u zidiet strutturali hawn fuq imsemmija saru mill-intimat minghajr il-kunsens tar-rikorrent, fic-cirkostanzi kollha tal-kaz, specjalment tenut kont tal-fatt illi l-fond in kwistjoni huwa mikri ghall-abitazzjoni u tac-cokon tieghu, dawn l-alterazzjonijiet u zidiet strutturali saru fil-limiti ta’ dak konsentit mill-gurisprudenza taghna (ara fost ohrajn App.Civ. ***Angelo Grech vs Giuseppe Gauci*** *– 1 ta’ Mejju 1953, Vol. XXX.i.156).*

Illi dan ifisser li taht certu cirkostanzi fuq spjegati, nonostante id-dicitura tal-ligi, din giet interprettata fis-sens li l-inkwilin, anke minghajr il-kunsens tas-sid jista’ jaghmel certu miljoramenti u tibdil strutturali, fejn jigu rispettati il-kundizzjonijiet fuq indikati, u li ma jippregudikawx id-dritt tas-sid fuq l-istess fond lokat.

Illi dan dejjem japplika fin-nuqqas ta’ ftehim espress, kemm ghal dak li jirrigwarda l-kunsens jew id-divjet sabiex isiru tali alterazzjonijiet, fejn ovvjament ghandha tigi rispettata il-volonta` tal-partijiet skond il-pattijiet minnhom milhuqa.

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz *de quo* jirrizulta li fl-istess skrittura li tirregola l-kirja vigenti bejn il-partijiet, l-avendi kawza tal-konvenuta bl-ebda mod ma awtorizzaw li jsiru xi tibdiliet strutturali fl-istess fond, u ghalhekk ma jistax jinghad li l-istess konvenuta jew l-avendi kawza taghha, qatt taw xi kunsens sabiex isiru xi alterazzjonijiet, ikunu ta’ liema natura jkunu.

Illi l-klawsola relattiva ghall-benefikati fuq indikata ma tinkludix normalment tibdil strutturali u ghalhekk lanqas ghandha tittiehed in konsiderazzjoni ghall-kawza in materja, ghalkemm fi kwalunkwe kaz, tali klawsola ma hijiex qed timporta ebda kunsens da parte tas-sid, izda biss qed tirrepeti l-konsegwenza legali li meta jsiru tali benefikati mill-inkwilin dawn jaccedu mal-post fi tmiem il-kirja bla ebda dritt ta' kumpens.

Illi dan il-kunsens tal-konvenuta ma inghatax lill-inkwilin la skond l-imsemmi ftehim, u lanqas wara l-istess ftehim stante li l-affidavits ta' Lawrence Zammit u Colin Tonna, prodotti mill-attur, jikkonfermaw *se mai* li l-istess konvenuta ma tatx il-kunsens taghha ghal tali allegati alterazzjonijiet strutturali; anzi rrifjutat li taghti l-istess permess taghha jekk ma tigix adegwatament, skond hi, kkompensata. Ix-xhieda tal-istess konvenuta tikkonferma r-rifjut taghha kemm biex isiru l-alterazzjonijiet u kemm sabiex tiffirma xi atti relattivi ghall-hrug tal-permessi dwar l-istess, u din l-opposizzjoni saret minnha u mill-kjamat fil-kawza sa mill-bidu tal-kawza.

Illi min-naha l-ohra id-disposizzjonijiet fuq citati tal-Kodici Civili u l-gurisprudenza fuq citata, japplikaw biss meta tali kunsens tas-sid ma jigix moghti lill-inkwilin sabiex isiru tali miljoramenti jew tibdil strutturali, u ghalhekk jidher car anke mill-istess insenjamenti, li s-sid ma ghandu jew ghandha l-ebda obbligu li jaghti/taghti l-kunsens tieghu jew taghha

ghall-alterazzjonijiet proposti mill-kerrej, salv ovvjament f'kaz ta' ftehim espress, li ma huwiex il-kaz odjern.

Illi *multo magis* l-konvenuta ma ghandha ebda obbligu li tiffirma xi applikazzjonijiet ta' permessi tal-bini li jrid jaghmel l-attur, anke ghaliex minn imkien ma jirrizulta li l-istess konvenuta, *qua* sid, hija hekk b'xi mod obbligata, u dan, fil-fattispecie tal-kaz, jirrizulta kemm mill-iskrittura privata esebita u wkoll mid-disposizzjonijiet tal-ligi, fejn dawn ta' l-ahhar jimponu l-limiti ta' dak li jista' jaghmel il-kerrej, addirittura minghajr il-kunsens tas-sid, pero` imkien ma jezigi li l-istess sid jigi kostrett jaghti l-kunsens tieghu, u dan ghandu japplika anke fl-isfond tad-decizjonijiet nostrali liberali ghall-inkwilin dwar l-interpretazzjoni tal-**artikolu 1564 tal-Kap 16.**

Illi inoltre' jinghand li l-attur mkien ma indika la x'inhuma dawn l-alterazzjonijiet strutturali li huwa qed jippretendi li ghandhu dritt jaghmel, u lanqas il-permessi relattivi tal-bini li huwa ried lill-konvenuta tiffirma, ghalkemm il-principji legali fuq esposti jibqghu dejjem applikabbli; wkoll l-attur naqas li jindika l-artikoli tal-ligi jew id-disposizzjonijiet pattwiti, li abbazi taghhom qed jsostni t-talbiet tieghu f'din il-kawza.

Illi ghalhekk abbazi tal-premess, u in vista tal-fatt li l-konvenuta, kategorikament esprimiet l-opposizzjoni taghha li taghti xi forma ta' kunsens lill-attur sabiex huwa jaghmel l-alterazzjonijiet strutturali minnu proposti, (li huma misteru

f'din il-kawza, stante li ma gewx indikati mill-provi prodotti) u in vista' tal-fatt li hija la hija tenuta legalment u lanqas permezz ta' xi ftehim sabiex hija taghti l-kunsens taghha ghall-istess, wisq inqas li tiffirma xi karti jew dokumenti ghall-istess, ma hemm ebda triq ohra hlief li t-talbiet attrici jigu michuda stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u tal-kjamat fil-kawza, **tichad it-talbiet attrici** bhala infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet fuq dettaljatament esposti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess attur.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
09 ta' Jannar, 2002.

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
09 ta' Jannar, 2002.