MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAGISTRAT DR.
## GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2011

Rikors Numru. 5/2009

**Litterio Runza**
**vs**
**Sarex Ltd.**

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur :

Illi l-esponent huwa s-sid tal-fond ossia hanut li jgib in-numru 695, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, li huwa mikri lis-socjeta' intimata bil-kera ta' elf, tmien mija u tmien ewros (€1,808) fis-sena, liema kera tithallas permezz ta' skadenzi kull sitt (6) xhur, l-iskadenza, li jmiss tkun fil-21 ta' Gunju, 2009.

Illi s-socjeta' intimata tikri minghand l-esponenti l-hanut numru 695, Triq San Guzepp, Hamrun taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura tat-23 ta' Novembru, 1984 (hawn esebita u mmarkata bhala Dok LR 1) liema skrittura giet accetta fl-intier taghha u cioe' bil-pattijiet u l-

kondizzjonijiet kollha, mis-socjeta' intimata meta akkwistat l-istess fond b'cessjoni permezz ta' skrittura datata 27 ta' Ottubru, 1993 (hawn annessa u mmarkata bhala Dok LR 2)

Illi skond l-iskrittura privata tat-23 ta' Novembru, 1984 (Dok LR 1) l-inkwilin ma jistax jaghmel ebda tibdil stratturali fil-hanut lilu mikri minghajr il-permess bil-miktub tas-sid (vide klawsola 6 ta' l-istess skrittura Dok LR 1)

Illi kif ser jirrizulta mill-provi, is-socjeta' intimata kisret dan il-ftehim billi fethet bieb biex nifditu ma' fond iehor adjacenti minghajr ma qabel kisbet l-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti bhala s-sid ta' l-istess fond u b'hekk kisret il-kodizzjoni numru 6 espressa fl-istess ftehim u minnha assunta fl-iskrittura ta' lokazzjoni.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett li dan l-Onor. Bord sabiex jawtorrizah jirriprendi l-pussess tal-fond ossia l-hantu numru 695, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, mikri lis-socjeta' intimata, ma jgeddidx il-kirja u jordna l-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-istess fond fit-terminu li jigi stabbilit minn dan il-Bord.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

Ra wkoll ir-risposta tas-socjeta' intimata:

Illi huwa minnu li s-socjeta' intimata tikri minghand l-esponenti l-hanut 695, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, skond skrittura tat-23 ta' Novembru, 1984, Dok LR 1 fil-process, liema fond gie cedut lilha permezz ta' skrittura tas-27 t'Ottubru, 1993, Dok LR 2.

Illi mhux minnu illi l-intimata kisret il-kudizzjonijiet lokatizji billi fethet bieb biex nifditu ma' fond iehor adjacenti u dan stante illi l-gurisprudenza tal-Qrati taghna stabbilit li ghalkemm il-kerrej ma jistax jaghmel tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid, skond l-Artikolu 1653 tal-Kodici Civili, giet dejjem interpretata fis-sens li l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet purche' jkunu parjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond,

ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghat-tgawdija tal-post u jista' l-post jigi rippristinat kif kien qabel tispicca l-lokazzjoni (vide Vol. XXIX – Part 2 – Page 681 Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici – Deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili – 17 ta' Ottubru, 1935, - Vol. XXV-I-206 – Rutter Giappone vs. Strickland – Deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Gunju, 1922; XXIX-II-680 – Azzopardi vs. Tabone – Deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Ottubru, 1935; XXVII-I-156 – Grech vs Gauci – Deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' Mejju, 1953; XLV-I-76 – Galea vs. Grech – Deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-4 ta' April, 1961; XLIX-I-270 – Stilon De Piro vs. Falzon – Deciza mill-Qorti ta' l-Appell Civili fil-5 ta' Marzu, 1965, George Cachia vs Manduca – Deciza fis-26 ta' April, 1971, Magro vs Mizzi – Deciza mill-Qorti ta' l-Appell Civili fit-22 ta' Jannar, 1971, M. Scerri vs. D. Mifsud – Deciza mill-Qorti ta' l-Appell Civili fis-6 ta' April, 1973; Sentenza deciza mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri; Agnes Borg et. vs Gino Tabone – deciz fil-11 ta' Marzu, 1986; ara wkoll Baudry Lacantinerie Della Locazione – Pagna 440 u Pacifici Mazzoni Della Locazione – Pagna 216, Laurent – Diritto Civile – XXV253, Duranton – Lib. IIP. Tit. VIII – para. 97, Ricci – Diritto Civile Vol. XII – No. III;

Illi fil-kaz in ezami, il-ftuh ta' bieb bejn zewg fondi mikrija lill-istess persuna, ossia lill-intimat odjern, m'ghandux jikkreja pregudizzju lir-rikorrenti kif stabbilit bil-fuq imsemmija gurisprudenza, stante illi fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni l-bieb li infetah ikun jista' jinghalaq mill-inkwilin gja la darba z-zewg fondi ossia l-fond mikri mir-rikorrenti lill-intimat u l-fond l-iehor mikri minn terzi wkoll lill-istess intimat jistghu jinghalqu fit-terminazzjoni tal-kirja biss bil-volonta' ta' l-istess intimat u ta' hadd iktar u ghalhekk ma jistax ikun hemm pregudizzju lis-sid bil-ftuh ta' dan il-bieb gja la darba kollox jista' jigi rippristinat fl-istat li kien qabel ma nfetah dan il-bieb.

Illi ghalhekk fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni ma jistghux jinqalghu diffikultajiet serji minhabba terzi dwar l-eghluq ta' l-istess bieb infetah li jista' dejjem jinghalaq meta jrid l-istess inkwilin intimat f'din il-kawza u ghalhekk fuq l-

iskorta tal-gurisprudenza u l-awturi fuq imsemmija, it-talbiet tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond 695, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun u ta’ l-Izgumbrament tas-socjeta’ intimata mill-istess fond, ma jissusistux la fil-fatt u lanqas fid-dritt.

Ghaldaqstant talbiet tar-rikorrneti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom gja la darba dawn il-principji ilhom stabbiliti mill-guriprudenza taghna ghal ghexiren ta’ snin u ghalhekk din il-kawza giet intavolata bla bazi legali, frivolozament u abbusivament ghax il-principji fuq elenkati ilhom jigu addotati minn dawn il-Qrati.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi minn ezami tal-atti u tal-provi mressqa, jirrizulta terren komuni illi s-socjeta’ intimata hija l-inkwilina tal-fond kummercjali 695, Triq il-Kbira San Giuzepp in forza ta’ kuntratt tat-23 ta’ Novembru 1984 bejn r-rikorrenti u terzi, liema kuntratt ta’ kera trasferit mit-terzi lejn is-socjeta’ intimata permezz ta’ skrittura ta’ cessjoni datata 27 t’Ottubru, 1993. Il-fond adjacenti bin-numru 696 huwa ukoll mikri minn terzi lis-socjeta’ intimata li minn jeddha ghamlet fetha wisgha ta’ bieb fil-hajt divizorju sabiex tniffed iz-zewg fondi mikrija. Ghalhekk mill-aspett fattwali ma hemm l-ebda htiega li jkunu rikapitolati l-provi f’dan ir-rigward peress illi ma hemm l-ebda divergenza fil-fatt kif esposti miz-zewg kontendenti;

Ir-rikorrenti xehed illi Ivan Azzopardi, direttur tas-socjeta’ intimata, kien talbu permess sabiex iniffed iz-zewg fondi izda kien irrifjuta u minkejja dan ir-rifjut, Azzopardi baqa’ ghaddej bil-pjanijiet tieghu u meta xehed iddikjara li kien ghamel hekk wara li ottjena parir u minghajr ma qabbad perit ghaliex halla kollox f’idejn il-bennej.

Ir-rikorrenti qieghed jibbaza t-talba tieghu fuq ksur ta’ wahda mill-obbligi lokatizji u cioe’ l-klawsola numru 6 tal-

kuntratt tat-23 ta' Novembru 1984 Dok LR fol.3 u 4 tal-process. Din il-klawsola tghid hekk:

6. L-inkwilin ma jistax jaghmel ebda tibdil strutturali fil-hanut lilu mikri minghajr il-permess bil-miktub tas-sid u fi kwalunkwe kaz il-benefikati (a) iridu jsiru taht id-direzzjoni u responsabilita' ta' perit; (b) il-benefikati jaccedu gratwitament favur is-sid minghajr ebda kumpens ghalihom da parti tas-sid.

Fl-istess kuntratt, per klawsola numru 10, l-inkwilin precedenti kellu d-dritt li jissulloka l-fond u fil-fatt hekk ghamel permezz ta' kuntratt ta' sullokazzjoni tas-27 t'Ottubru 1993 Dok LR2 fol 5 tal-process fejn is-socjeta' intimata assumiet l-obbligi u d-drittijiet lokatizji tal-inkwilin precedenti. Dwar dan, Ivan Azzopardi jghid illi hu jaqbel li b'hekk assuma l-obbligi li kellu Mario Tonna (l-inkwilin originali) ma Litterio Runza fosthom l-obbligu naxxenti mill-klawsola nurmu 6. Ghalhekk anke minn dan l-aspett, l-partijiet huma fi qbil bejnithom;

Id-divergenza bejn il-partijiet tikkonsisti fid-dritt o meno li s-socjeta' kellha sabiex taghmel dan it-tibdil strutturali u in rigward, l-istess socjeta' ittenni li kellha kull dritt taghmel hekk u dan kif soffermat mill-gurisprudenza. In sostenn ta' dan, kif jirrizulta mir-risposta ghar-rikors promutur kif ukoll min-nota ta' sottomissjonijiet, s-socjeta' intimata ccitat diversi sentenzi moghtija mill-Qrati taghna kif ukoll awturi li solitament huma fonti sostenibbli ghall-interpretazzjoni tal-ligijiet taghna. Fil-kawza **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti, App 1.12.2004** il-Qorti tal-Appell irriteniet illi "Jidher minn skorta ta' sentenzi illi l-precitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temprat sew fuq l-insenjament ta' l-awturi bhal Pacifici Manzoni u l-Laurant. Dan fis-sens illi gie zviluppat il-principju illi l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghad-dgawdija tal-post u l-fond jista' jigi jigi riprestinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni. Ara "**Vincenzo Desira vs Angelo Spiteri et", Appell, 7 ta' Gunju 1977; "Maria**

**Scerri vs Domenico Mifsud", Appell, 6 ta' April 1973;**" Jekk dan il-Bord kellu jazzarda jissintetizza l-aspett ewlieni ta' dawn id-decizjonijiet jasal biex jaghmel hekk billi jghid illi ghal zmien twil il-gurisprudenza ttenni illi f'materja bhal dik in rigward, minkejja illi l-artikolu 1653 tal-Kodici Civili jiprojbixxi tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid, certu bdil ta' natura strutturali huwa permess ciononostante basta li dan ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid u tali tibdil huwa mehtieg ghad-dgawdija tal-fond li jista' jkun riprestinat meta taghlaq il-kirja. Huwa minnu illi l-gurisprudenza citata mis-socjeta' intimata hija univoci dwar dan u isegwi ukoll illi tniffid bejn zewg fondi mikrija lill-istess inkwilin huwa llum permess taht l-kriterji appena citati. Minkejja dan, ir-rikorrent ma jaqbilx li dan il-kaz huwa kolpit bil-gurisprudenza citata ghaliex il-fatti huma ben distinti mill-fatti f'dawk il-kawzi u mill-aspett fattwali, r-rikorrenti ghandu ragun ghaliex fil-kaz taht ezami is-socjeta' rikorrenti kienet projbita milli taghmel tibdil strutturali per via di obbligu kontrattwali skond il-klawsola numru 6 kif spjegat *supra.*

Fil-kawza appena citata **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti, App 1.12.2004**, l-istess Qorti tal-Appell ghamlet osservazzjoni pertinenti hafna ghal kaz in ezami meta irriteniet illi "Biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz. Pero' il-konduttur ma jkunx jista' jaghmel lanqas dawn il-modifikazzjonijiet jekk il-kuntratt tal-lokazzjoni jevvitawhomlu, Ara **Kollez Vol. XLIX P I p263"** (Sottolinear tal-Bord). Fil-kawza Frank Tonna vs Mary Falzon et tad-9 ta' Jannar 2002, per Mhallef Onor. R. C. Pace, il-Qorti irriteniet hekk: "Illi dan ifisser li taht certu cirkostanzi fuq spjegati, nonostante id-dicitura tal-ligi, din giet interpretata fis-sens li l-inkwilin, anke minghajr il-kunses 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”.

Meta wiehed ihares lejn din l-alterazzjoni mill-ottika tal-volonta’ tal-partijiet kif koncepita fil-kuntratt ta’ lokazzjoni bejnithom, ma jistax hlief jirrizulta illi bl-alterazzjoni maghmula mis-socjeta’ intimata u minghajr ma saret taht id-direzzjoni ta’ perit, kien hemm ksur ta’ obligazzjoni espressa senjatament l-klawsola numru 6 tal-kuntratt lokatizju. Is-socjeta’ intimata kienet vjetata *ex contractu* milli taghmel tibdil strutturali hlief bil-permess bil-miktub tas-sid u taht id-direzzjoni u responsabilita’ ta’ perit.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzah jirriprendi l-fond hanut 695, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun fi zmien disghin (90) jum mil-lum;

Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ intimata.

**< Sentenza Finali >**

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