MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-14 ta' April, 2014

Rikors Numru. 58/2010

Violet Busuttil

vs

Giovanna Testa

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti hija propjetarja tal-hwienet maghrufin bl-ittri ‘G’ u ‘H’ fi Triq Testaferrata fl-Imsida, kif ukoll tal-hanut esternament immarkat bin-numru sebgha (7) fi Triq Enrico Mizzi, Msida, minn hawn ‘l isfel l-imsemmija propjetajiet kollettivament imsejha ‘il-fondi kummercjali’

Illi dawn il-fondi kummercjali huma mikrijin lill-intimata Giovanna Testa permezz ta’ skrittura privata datata sebgha u ghoxrin (27) ta’ Settembru, 1977, u dan versu l-kera riveduta *ipso lege* ta’ mitejn u sebgha u sittin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€267.88) fis-sena ghall-hanut maghruf bl-ittra ‘G’ fi Triq Testaferrata fl-Imsida, versu l-kera riveduta *ipso lege* ta’ mitejn wiehed u tmenin Ewro u sebgha u ghoxrin centezmu (€281.27) ghall-hanut maghruf bl-ittra ‘H’ fi Triq Testaferrata fl-Imsida, u versu l-kera riveduta *ipso lege* ta’ mitejn Ewro u wiehed u disghin centemzu (€200.91) ghall-hanut esternament immarkat bin-numru sebgha (7) fi Triq Enrico Mizzi, Msida, lkoll pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, bl-iskadenzi jkunu l-ewwel (1) ta’ Settembru, l-ewwel (1) ta’ Dicembru, l-ewwel (1) ta’ Marzu u l-ewwel (1) ta’ Gunju ta’ kull sena;

Illi l-intimata wettqet alterazzjonijiet strutturali fil-fondi kummercjali, u dan minghajr il-permess ta’ l-esponenti;

Illi jirrizulta wkoll li l-intimata cediet il-lokazzjoni imsemmija lil terzi fir-rigward tal-fondi kummercjali kollha mertu ta’ l-iskrittura ta’ lokazzjoni datata sebgha u ghoxrin (27) ta’ Settembru, 1977, minghajr ma thallas ir-rigal kif kontemplat mill-paragrafu hamsa (5) ta’ l-istess ftehim, bil-konsegwenza tal-hall tal-

kuntratt *ipso jure,* kif stipulat fl-istess ftehim, hawn anness u mmarkat Dok A, u ghalhekk minghajr il-beneficcju tal-purgazjoni tal-mora favur l-intimata.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzaha ma ggeddidx il-lokazzjoni tal-hwienet maghrufin bl-ittri ‘G u ‘H’ fi Triq Testaferrata fl-Imsida, kif ukoll tal-hanut esternament immarkat bin-numru sebgha (7) fi Triq Enrico Mizzi, Msida favur l-intimata, kif ukoll jawtorizzaha tirriprendi l-pussess ta’ l-imsemmija fondi kummercjali entro terminu qasir u perentorju minnu prefiss, u dan previa kull provvediment iehor li lilu jidhirlu xieraq u opportun.

Bl-ispejjez kontra l-intimata, li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

1. Illi fl-ewwel lok, m’huwiex minnu li l-konvenuta kisret il-kondizzjonjiet lokatizji billi ghamlet fetha sabiex isir tarag mill-hanut tal-post mikri lilhom ghall-appartament sovrappost, liema alterazzjonijiet m’huwiex tali li huma konsiderevoli u/jew li jbiddlu l-karattru tal-post. Illi skond l-artikolu 1653 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, dan l-artikolu giet dejjem interpretata fis-sens li l-kerrej jista’ jaghmel alterazzjonijiet purche’ ikunu parzjali u mhux ta’ importanza kbira li ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond u li ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid. Illi f’dan is-sens hemm ukoll is-segwenti sentenzi li jistipulaw u jikkonfermaw dan it-tezi li huma –

i. Stilon De Piro vs Falzon deciza mill-Qorti tal-Appell Civili 5 ta' Marzu 1965
ii. Agnes Borg vs Gino Tabone deciza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) 11 ta' Marzu, 1986
iii. Dr. Alfred Grech et vs Joseph Muscat 10 ta' Ottubru, 2003, Qorti tal-Appell (Superjuri).

2. Illi fit-tieni lok, skond il-klawsola numru 6 tal-ftehim anness bhala dokument A mar-rikors promutur, l-intimata kellha kull dritt taghmel dawk ix-xogholijiet straordinarji kif fl-ahhar mill-ahhar jidher li huwa implicitu mit-termini tal-ftehim stess;

3. Illi inoltre dan ix-xoghol straordinarju sar oltre tmientax il-sena ilu, li jrid jinghad li r-rikorrenti ilha taccetta l-kera sa nofs is-sena 2009;

4. Illi m'huwiex minnu li l-intimata issullokat il-fond, u l-kirja ilha zmien u ghomor tithallas fil-pront u fil-hin u tigi accettata minn Violet Busuttil u qabel Violet Busuttil, minn Maria Camilleri f'isem Giovanna Testa;

5. Illi t-tfal ta' Giovanna Testa ilhom tul il-hajja tax-xoghol taghhom jahdmu f'dan il-hanut flimkien ma' ommhom liema hanut jinfetah kuljum u regolarment;

6. Illi ghaldaqstant it-talbiet tal-attrici qeghdin jigu respinti peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

7. Illi fl-ahharnett u ghal kull buon fini qeghdin jigu annessi kopji tac-cedoli li gew depozitati l-Qorti bhala dokumenti GT 1 u GT 2.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza s-sidien qieghdin jitlobu r-ripreza ta' tlett ihwienet mikrija lill-intimata. R-ragunijiet mressqa mir-rikorrenti ghat-talba taghom huma tnejn. L-ewwel kawzali hija allegazzjoni ta' cessjoni tal-kirja minghajr hlas tar-rigal lilhom kif inhu doveruz skond l-iskrittura ta' lokazzjoni. It-tieni premessa hija dik ta' tibdil strutturali f'wiehed mill-fondi kommissjonat u effettwat mill-intimata minghajr il-kunsens tar-rikorrenti bhala sid;

Illi jista' jinghad minnufih illi l-kawza bazata fuq in-nuqqas ta' hlas ta' rigal sussegwenti cessjoni mill-kerrej favur terzi qed tkun michuda. Minkejja din l-allegazzjon r-rikorrenti mhux biss ma ressqet l-ebda prova dwarha, izda ukoll m tkellmet xejn dwarha fil-kors tal-kawza. Di piu', la darba kien hemm cessjoni kien jistpetta lir-rikorrenti tindika favur min saret din ic-cessjoni u takkludieh bhala intimat la darba c-cessjoni minnha nfisha ggib maghha t-telf tal-kontroll fuq il-kirja.

Izda dan mhux ser ikun konsiderat aktar li darba r-rikorrenti stess bhal donnha abbandunat din il-kawzali mill-bidu nett tal-kawza;

Issa kwantu t-tibdil strutturali, huwa palezi illi dan it-tibdil kien jikkonsisti f'fetha fis-saqaf ta' wiehed mill-hwienet sabiex permezz ta' tarag tal-hadid tniffed dan il-hanut mal-appartament sovrastanti li tieghu hija kopropretarja l-intimata. L-Bord ma inghatax dettalji dwar l-entita ta' din il-fetha, dwar il-hsara li setghet kkawzat lill-istruttura tal-bini jekk fill-fatt kien hekk, anqas ritratt taghha sabiex anke wiehed ikun jista' jsegwi u jaghmel sens minn dak allegat. L-intimata ressqet provi biex turi li din il-fetha saret fis-sena 1990 u kienet taf biha omm r-rikorrenti, igifieri is-sid precedenti. Fil-mori tal-kawza, l-istess intimata rriprestinat is-saqaf peress illi bieghet l-appartament sovrastanti lil-terzi;

Issa intqal hafna dwar accettazzjoni tal-kera minghjar pregudizzju u li dan il-kliem inkiteb wara hafna snin b'pinna ta' kulur u hxuna diversi. Jekk inhu hekk dan huwa hazin u jimmerita investigazzjoni kriminali li dan il-Bord mhux l-ewwel darba li rrakomanda f'kawzi ohra izda stante li *prima facie* dan ma jirrizultax, ma hemm l-ebda lok ta' tali investigazzjoni. Dak li hu pertineneti ghal-kaz huwa jekk il-fetha hiex wahda li timmerita s-sanzjoni estrema tal-izgombru. Il-Bord ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' kull parti bil-gurisprudenza fihom citata. Issa ghalkemm ma jaqbilx li kull kawza hemm citata ghandha ssib applikazzjoni minn dan il-Bord peress illi l-fatti mhux necessarjament jirravizzaw tixbieh mall-fatti in ispeci tal-kawza odjerna, tajjeb li jinzamm fil-mira s-segwenti. Illum il-gurnata, f'kawzi simili, l-gudikant huwa gwidat mill-fehma kurrenti tal-Qrati taghna illi sakemm tibdil strutturali mhux espressament projbit fil-kondizzjoni tal-kirja, tali bdil jista' jsir jekk ikun ghall-ahjar godiment tal-haga mikrija u taht is-segwenti kawteli.

Qabel xejn r-rikorrenti jidher li qed jibbaza t-tezi tieghu fuq il-projbizzjoni ex artikolu 1564 tal-Kodici Civili Kapitolu 16. Izda 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' jagmel 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 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*****;**" Dik il-Qorti 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. Issa minn dan ghandu jiftiehem illi kien jispetta lir-rikorrenti tipprova li din il-fetha hija ta' pregudizzju ghall-integrita' tal-fond taghha, tad-drittijiet taghha u li ma setghetx tirripristina l-fond f'mod minghajr ma ttellef mill-integrita tieghu fost ohrajn;

Illi sakemm ma hemmx raguni valida ghaliex dan il-Bord mghandux jadotta dan l-insenjament, il-kawza *su citata* qed tifforma l-pern tal-kunsiderazzjoni tieghu fil-kaz odjern. U la darba din il-fetha kienet mehtiega ghall-ahjar godiment tal-kirja, u ma ggib ebda wahda mill-konsegwenzi appena msemmija allura ma hemm l-ebda raguni ghaliex ghandha tkun akkolta t-talba tar-rikorrenti;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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