QORTI TA' L-APPELL
APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

IMHALLEF

ONOR JOSEPH A. FILLETTI, B.A., LL.D., A.R.Hist.S.

Seduta ta' nhar il-Hamis 20 ta' Gunju 2002

Numru

Cit. Nru. 13/99

Francis Grech, Salvina Grech, Carmelo Grech, John Mary Grech, Emanuel Grech u Mary Anne Grech

vs

Salvina Bonnici

Il-Qorti,

PRELIMINARI

IR-RIKORS PROMOTORJU

1. Fir-rikors promotorju rikorrenti ppremettew illi huma jikru lill-intimata l-fond 132, Bridge Street, Mosta, versu l-kera ta' Lm30 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fil-15 ta' Lulju, 1999, u li l-

intimata kisret il-kondizzjonijiet tal-kirja billi ghamlet diversi tibdiliet strutturali fil-fond minghajr il-permess tas-sidien, anzi ghall-insaputa taghhom, u rrizulta wkoll illi dawn it-tibdiliet strutturali saru minghajr il-permess ta' l-awtorita' kompetenti cioe' il-Planning Authority u ghalhekk talbu illi l-Bord jawtorizzhom sabiex fi tmiem li skadenza korrenti tal-kirja jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi. Bl-ispejjez.

IR-RISPOSTA TA' L-INTIMATA

2. Fir-risposta taghha, l-intimata ssottomettiet illi x-xoghlijiet strutturali msemmija fir-rikors promotorju ilhom zmien li saru u r-rikorrenti kienu jafu bihom u xorta accettaw il-kera u dana mill-iskadenza tal-15 ta' Jannar sal-15 ta' Lulju, 1998, il-quddiem u li x-xoghlijiet illi saru ma jikkwalifikawx bhala tibdiliet strutturali izda bhala miljoramenti ghall-fond in kwistjoni u dana peress illi fost affarijiet ohra l-intimata kellha tibdel is-soqfa kollha tal-fond peress illi dawn kienu fi stat perikoluz, liema xoghlijiet saru kollha mill-intimata a spejjez taghha u li l-permessi msemmija fir-rikors promotorju wasslu biex johorgu mill-Planning Authority u dana wara li saret l-applikazzjoni relattiva mill-intimata.

3. B'sentenza ta' l-24 ta' Mejju, 2001, il-Bord Li Jirregola l-Kera ddecieda illi l-intimata ma kisritx il-kundizzjonijiet tal-kirja kif allegat fir-rikors, ghax dak li ghamlet (l-intimata) setghet taghmlu minghajr il-

permess tas-sid. Spejjez ghar-rikorrenti hlief tal-perizja kalligrafika, li jinqasmu bejn il-partijiet.

L-APPELL TAR-RIKORRENTI

4. Ir-rikorrenti hassew ruhhom aggravati b'din is-sentenza u minnha interponew appell fuq l-aggravji segwenti:-

(A) Il-principju baziku tal-kera hu li l-oggett mikri ma jinbidilx tul il-kirja. "Sid il-kera ma jistax, matul iz-zmien tal-kiri, ibiddel l-ghamla tal-haga mikrija minghajr il-kunsens tal-kerrej" (Art. 1547 tal-Kap. 16). Minn naha l-ohra, "il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera ...." (Art. 1564 (1)).

Il-Ligi ghalhekk hija ristrittiva dwar dan il-punt ta' tibdil tal-haga mikrija.

Il-gurisprudenza nostrana tat interpretazzjoni liberali ta' dawn il-artikoli tal-Ligi billi nehhiet l-assolutizmu minn dan il-principju, izda imponiet kriterji u parametri meta l-kerrej jista' jaghmel innovazzjonijiet fil-fond mikri minghajr ma jinkorri l-ksur tal-Ligi. Il-Qrati imponew erba' parametri li jridu jissussistu kontemporanjament:-

(i) illi dawn l-innovazzjonijiet ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira;

(ii) ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni;

(iii) ikunu jistghu jigu rimossi fit-terminazzjoni tal-kirja; u

(iv) ikunu necessarji jew utili ghall-godiment tal-post.

L-appellanti jissottometti illi ebda wahda minn dawn il-parametri ma tigi sodisfatta fil-kaz in dizamine.

Ix-xoghlijiet li wettqet l-intimata kienu illi twaqqa' saqaf fl-intrata, bniet tromba bit-tarag ghal fuq u l-bini ta' sular gdid. Skond il-periti teknici tal-Bord, dawn ix-xoghlijiet strutturali fil-fond "huma ta' natura estensiva u jinkludu kemm tibdil ta' elementi tal-bini kif ukoll estensjoni tal-bini gdid".

Il-binja l-gdida ghalhekk ghandha hamsin fil-mija (is-sular il-gdid) estenzjoni ta' bini gdid u tibdil kbir fil-parti originali. L-istess Bord fis-sentenza u b'ewfemizmu qalet illi "il-bqija tax-xoghol ma kienx zghir kif inghad minn naha intimata", izda b'sorpriza, l-Bord ikkonkluda fil-paragrafu ta' wara illi "dak li ghamlet (l-intimata) steghet taghmlu minghajr il-permess tas-sid".

Il-fond issa gie maqsum f'amjenti fejn tghix l-intimata u f'ambjenti fejn jghix binha u l-familja tieghu. Huwa veru li l-fond kien u ghadu ddestinat ghall-abitazzjoni izda kemm villa u kemm kerrejja ghandhom din id-

destinazzjoni u jkun assurd li wiehed jghid illi wiehed jista' jikkonverti villa f'kerrejja u s-sid ma jkollu ebda dritt li jiftah halqu.

It-tielet kundizzjoni hi li l-fond jista' jigi ripristinat ghall-istat originali tieghu fit-terminazzjoni tal-kirja. Huwa fatt li l-piramidi wkoll jistghu jigu demoliti u trasferiti, izda b'dan id-diskors qed nersqu lejn l-assurd u l-bizarr. Wiehed jasal jifhem illi l-ftuh jew l-gheluq ta' apertura tista' tigi ripristinata fit-terminazzjoni ta' kirja izda wiehed ma jifhimx kif tista' tirrimwovi tromba b'tarag u sular shih minghajr ma tkun qed tlissen assurdita'.

Ir-raba' rekwizit huwa li l-innovazzjoni tkun necessarja jew utili ghal godiment tal-post. Il-post ma baqax il-post izda sar post gdid u differenti; dan ir-rekwizit jirrelata ghall-bini ta' "bathroom" li fiz-zminijiet tal-llum hija necessita'. Il-bini ta' sular gdid qed jikkrea post gdid ghax l-entita' tat-tibdil strutturali irrendew il-fond f'post gdid. Jekk il-Bord accetta dan it-tibdil, ifisser illi minn terran wiehed jista' jispicca bi blokk ta' sitt sulari.

B. Il-konkluzjoni tal-Bord tal-Kera hi kontradizzjoni u mhux interpretazzjoni tal-Ligi miktuba. Il-principju espress mill-Ligi (fuq ikkwotata) hu li tul il-kirja la sid il-kera u lanqas il-kerrej ma jistghu jaghmlu tibdil fil-haga mikrija. Il-gurisprudenza holqot u ppermettiet

certu eccezzjonijiet ghal dan il-principju; is-sentenza tal-Bord tal-Kera tikkapovolgi din is-sitwazzjoni u l-eccezzjoni ssir ir-regola. Jirrizulta mir-rapport tal-periti teknici illi saru tibdiliet strutturali fil-fond "ta' natura estensiva"; il-Bord jaccetta li t-tibdil "ma kienx zghir" u jikkonkludi li dawn ix-xoghlijiet huma konformi mal-Ligi.

C Finalment l-appellanti jissottometti li t-tibdiliet li ghamlet l-intimata (u li meta saru, ma kienux koperti bil-permessi necessarji) "ma jaghmilx hsara lill-attru".

Dan seta' jinghad kieku l-kirja kienet wahda regolata mill-Ligi Civili (post 1995) u mhux mill-Kap. 69.

Ir-rikorrenti illum huma esposti ghad-doppju tar-riskju li kellhom qabel ghal dak li jirrigwarda hsarat straordinarji. Jekk qabel kellhom X metri kwadri ta' soqfa illum ghandhom 2X metri kwadri u r-riskju li jdahhlu idejhom fil-but biex isewwu hsarat ta' natura straordinarja jirdoppja. Altru li ma jaghmilx hsara lill-attur!

Ghalhekk l-esponenti jissottomettu illi anki din il-konsiderazzjoni ta' l-Ewwel Qorti hija skorretta.

Ghal dawn il-motivi l-appellanti talbu lil din il-Qorti jogghobha tirrevoka s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-24 ta' Mejju, 2001, billi tilqa t-talba tar-rikorrenti – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimata.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TA' SALVINA BONNICI</u>

5. L-appellata wiegbet hekk:

Illi s-sentenza hija gusta u timmerita konferma ghal dawn ir-ragunijiet.

(i) Id-decizjoni tal-Qorti hija apprezzament ta' fatt u ghalhekk minnha ma hemmx appell u tant hu hekk illi l-istess President tal-Bord iddikjara li huwa ddiskuta mal-membri teknici qabel wasal ghad-decizjoni tieghu.

(ii) Illi anki mid-deskrizjoni stess li hemm fir-rikors ta' l-appell jirrizulta car li x-xoghol li sar huwa parzjali, li ma nbidlitx id-destinazzjoni tal-kirja, illi kienu necessarju u utli ghat-tgawdija tal-post u dana minhabba l-fatt li l-omm Salvina Bonnici anzjana mara ta' 79 sena ghandha kull dritt li zzomm il-membri tal-familja taghha.

(iii) Huwa fatt ukoll li mill-istess bieb uniku li hemm u dan huwa post zghir zdiedu ambjenti ohra li huma necessarju ghall-bzonnijiettal-familja.

(iv) Huma l-istess rikorrenti li jghidu li ghall-kamra tal-banju kienu jaghlqu ghajnejhom. Ta min jghid illi x-xoghlijiet kollha llum koperti bil-permess saru a spejjez ta' Salvina Bonnici li ghamlet benefikat li jqum il-flus li huwa wkoll kopert mill-premessi necessarji.

(v) Ghalhekk kellu dritt jghid il-Bord illi t-tibdiliet ma jaghmlux hsara lir-rikorrenti.

(vi) Huwa ghal kollox zbaljat li jinghad li llum ir-rikorrenti ghandhom riskju doppju ghal dak li jirrigwardja l-hsarat straordinarji. Llum ma ghandhomx area doppja ghaliex is-soqfa huma assolutament godda tal-konkrete u ghadhom jitwieldu. Bis-soqfa ta' fuq inqas qed ikunu esposti s-soqfa tan-nofs. Jekk l-intimata ghamlet dawn ix-xoghlijiet a spejjez taghha certament hija ma fittxet qatt kontra s-sidien li ghaml xi xogholijiet fil-post.

Kunsens tacitu.

(vii) L-appellata ssottomettiet ukoll li r-rikorrenti Frances kienet tidhol fil-fond in kwistjoni u sahansitra marret access u accettat il-kera.

(viii) Kif jirrizulta mir-rikors promotorju u anki minn dan ir-rikors ta' appell jekk saret it-tromba tat-tarag minn isfel ma setghetx tghid li ma ratux. Meta indunat li kienet ghamlet ricevuta tal-kera u accettat l-istess

kera u dan setgha kien kunsens tacita ippruvat tghid li setgha kien hemm tbaghbis fl-ircevuta tal-kera pero dan kien ghal kollox irrilevanti ghaliex tinbidel data jew ohra xorta jibqa' car li kienet accettat il-kirja ghal dak il-perjodu, meta kien sar l-access u l-bini kien hemm u meta kienet prezenti ghall-access.

(ix) Ghalhekk anki kieku ghal grazzja ta' l-argument kellha xi raguni ghall-ewwel parti dwar il-kunsens tacitu dan ma tistax tichdu u l-esponenti tinsisti li kien hemm kunsens tacitu meta accettat il-kera u issa ma tistax tbiddel il-posizzjoni taghha.

Ghaldaqstant is-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma kemm fic-cahda ta' l-argumentazzjoni tar-rikorrenti u kemm ukoll fuq il-fatt l-iehor li l-Bord ma kellhux ghalfejn jidhol fih minhabba li kienet iddecidiet mod iehor fuq il-mertu.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

6. Minn ezami tar-rikors promotorju ghandu jirrizulta illi r-rikorrenti appellanti jibbazaw it-talba taghhom kontra l-intimata appellata ghal fini ta' ripreza u zgumbrament mill-fond lilha mikri, dak numru 132, Bridge Street, Mosta, fuq allegat ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja in

konsegwenza ta' tibdiliet strutturali fil-fond lokat li inoltre saru ad insaputa taghhom u bla permess ta' l-awtoritajiet kompetenti.

In risposta, l-appellata eccepiet l-akkwiexxenza de parti ta' l-appellanti ghax-xoghlijiet intraprizi u li f'kull kaz dawn ma kenux jammontaw ghal ammiljoramenti ghall-fond lokat.

Jidher li fil-Bord accetta s-sottomissjoni ta' l-appellata fis-sens li huwa kkunsidra x-xoghlijiet li saru bhala li kienu tali li setghu jsiru mill-inkwilina minghajr il-htiega ta' permess tas-sid u li allura kkonkluda li l-intimata ma setghetx titqies li hija kisret il-kondizzjonijiet tal-kirja. Dana stabbilit, il-Bord ghadda biex cahad it-talba ghar-ripreza bla ma investa wkoll il-punt l-iehor eccepit mill-appellata dwar akkwiexxenza o meno da parti tas-sidien appellanti.

7. Din il-Qorti, filwaqt li taqbel ma' l-appellata li bhala norma hija prassi taghha ormai stabbilita li hija ma tiddisturbax leggerment dik l-evalwazzjoni tal-fatti u kostatazzjonijiet ohra ta' fatt li jkun wasal ghalihom l-ewwel Tribunal, jekk mhux ghal xi raguni jew ragunijiet serji li jiddettaw xort' ohra, jidhrilha li l-kaz in ezami huwa proprju wiehed minn dawk fejn hasset li l-konkluzjonijiet raggunti mill-ewwel Tribunal ma kienu xejn legalment gustifikati fid-dawl ta' dak li jemergi mill-provi u mill-atti.

8. Illi kien u ghadu jidher ferm evidenti illi l-Bord kellu jaghti piz sew lir-relazzjoni pprezentata miz-zewg membri teknici tieghu – esebita a fol 23 tal-process flimkien ma' skizz a fol 24. Il-konkluzjoni peritali kienet is-segwenti, igifieri dik

"illi saru xogholijiet strutturali fil-fond, li dawn huma ta' natura estensiva u jinkludu kemm tibdil ta' elementi tal-bini kif ukoll estensjoni bil-bini gdid" (Sottolinear tal-Qorti).

Aktar qabel fl-istess rapport, l-abili periti kkostataw li x-xoghlijiet intraprizi mill-appellata – bla ma qabel kienet otteniet permess minghand is-sidien jew l-Awtorita' ta' l-Ippjanar – kienu jikkomprendu u jikkonsistu

"…. fit-twaqqiegh tas-saqaf ta' l-entrata, il-bini ta' tromba bit-tarag ghal fuq, il-kcina u l-kamra tal-banju godda tal-pjan terran, u t-tieni sular kollu. Inbiddlu s-soqfa tal-kmamar ukoll." (Sottolinear tal-Qorti).

Mill-gurisprudenza citata mill-Bord stess u minn decizjonijiet ohrajn li nghataw mill-Qrati u Tribunali nostrali jirrizulta pacifiku li kerrej, anke jekk ma jkunx ottjena l-permess tas-sid (haga dejjem desiderabbli imma mhux dejjem possibli) jista' jaghmel innovazzjonijiet fil-fond mikri basta li dawn ikunu ta' natura parzjali u mhux ta' importanza kbira (ara wkoll Vol

XXIX-2-680). Issa filwaqt li din il-Qorti kienet propensa li tinkwadra xoghlijiet, anke dawk ta' natura estensiva, li jinvolvu tibdil strutturali ta' soqfa – ghaliex hadd ma jintraprendi xoghlijiet bhal dawn ghall-gost u pjacir li jkun ghamilhom – fl-istess waqt ma tista' taccetta u tammetti qatt li l-kerrej addiritura jkompli miexi bl-istess xoghlijiet billi jikkonverti terran f'iehor ta' zewg sulari, meta l-Qrati taghna gustament evolvew il-ligi tal-kera rigward id-doveri tal-kerrej fis-sens li tawh il-fakolta' anke li jaghmel ameljoramenti fl-immobbli lokat anke ta' natura straordinarja bhal ma hija per ezempju erezzjoni ta' kamra tal-banju li llum hija rekwizit sine qua non f'kull fond ta' abitazzjoni, huma qatt ma riedu jestendu din il-fakolta' ghal xoghlijiet estensivi u straordinarji li jinvolvu bdil minn terran ghal iehor ta' mezzanin b'zewg sulari. Wiehed imbaghad irid ikollu jimxi b'kawtela meta jigi biex jaghti interpretazzjoni gusta tal-koncessjoni dwar li x-xoghol jista' jsir mill-kerrej purché l-istess xoghol ikun jista' jigi rimoss fit-terminazzjoni tal-kirja. Din ir-rimozzjoni ma tistax tiddipartixxi, anzi hija marbuta, man-natura u portata tax-xoghlijiet intraprizi Fi kliem iehor jekk dawn qatt ma messhom saru, u per konsegwenza jkunu saru bi vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji, ma jistax jigi accettat li ghax fizikament dawn jistghu jitnehhew allura huma accettabbli. Jekk jigi accettat dan, ikun ifisser allura li kerrej jista' jikkonverti, minghajr ebda xkiel, terran f'binja ta' diversi sulari – fil-kaz taghna l-kerrej eriga sular wiehed – ghaliex fl-ahhar mill-ahhar kull ma jinbena jista' wara kollox jinhatt.

9. Illi ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-motivazzjoni moghtija mill-Bord, ghalkemm dana jghid li huwa "iddiskutta mal-periti teknici r-rapport taghhom fid-dawl ta' din il-gurisprudenza", din il-Qorti jidrilha, bil-maqlub ta' dak ritenut mill-Bord, li l-gurisprudenza qatt ma rrikonoxxiet tibdiliet strutturali li jikkonvertu n-natura tal-binja. Din il-Qorti xejn ma tikkondividi ghalhekk il-konkluzjoni tal-Bord – li del resto tikkontrasta sew mar-rizultanzi tar-relazzjoni peritali surreferita – fejn dan qal li "il bqija tax-xoghol .... ma hux ta' importanza tali li jbiddel id-destinazzjoni li ghaliha l-fond gie mikri barra li ma jaghmilx hsara lir-rikorrenti". Il-verita' hi dik illi li kieku kellu jigi accettat dak li accetta l-Bord fis-sentenza appellata jkun ifisser li l-kerrej jkun qeghdin jinghatawlu drittijiet magguri minn dawk li kellu sa issa di fronte s-sid. Minbarra dan, il-fatt li l-kerrej beda x-xoghlijiet in kwistjoni minghajr lanqas biss ma hass il-htiega li jinforma lis-sid dwarhom, jew li jitlob il-permess ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar mhux biss kien juri male fede imma kien qieghed jesponi lis-sid ghat-tehid ta' passi gudizzjarji serji kontrieh mill-Awtorita'. Il-fatt li b'xi mod dan in-nuqqas gie ssanat ma jitwarrabx ghal kollox in-nuqqas serju inizjali da parti tal-kerrej fil-konfront tas-sid f'dak li ghandu x'jaqsam ma' l-obbligi tieghu bhala kerrej. Fuq din il-kawzali ghalhekk din il-Qorti jidhrilha li qalet sufficjentement - u peress li hija ma taqbilx mal-konkluzjoni raggunta u mad-decizjoni moghtija mill-Bord dwar din il-

kawzali, din il-Qorti hija tal-fehma li s-sentenza appellata kif moghtija timmerita li tigi revokata.

10. Maghdud il-premess, din il-Qorti jidhrilha li dato li l-eccezzjoni l-ohra rigwardanti l-allegata akkwiexxenza jew kunsens tacetu da parti tas-sidien appellanti baqghet ma gietx investita wkoll mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa certament il-kaz li l-atti jigu rimessi quddiemu biex dan ikompli jisma' l-partijiet dwar din l-eccezzjoni biex wara jiddeciedi wkoll, dwarha. Fil-fatt, din il-Qorti kellha l-okkazjoni tinnota illi fil-mori diga kienu ngiebu provi u saru diversi sottomissjonijiet dwar dina l-eccezzjoni u li sahansitra kien gie nominat appozitament espert kalligrafiku. Dan il-punt ghalhekk, anke mill-aspett l-iehor tal-possibilita' tad-doppju ezami f'kaz ta' eventwali appell, irid qabel xejn jigi deciz mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Ghal dawn il-motivi;

Tiddeciedi billi tilqa' l-appell tar-rikorrenti appellanti in kwantu jirreferi ghall-kawzali dwar tibdiliet strutturali fil-fond lokat u ghalhekk qeghda tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-24 ta' Mejju 2001 dwarha, b'dan li tordna li l-atti kollha jintbaghtu lura quddiem l-istess Bord mill-aktar fiss, a kariku tar-Registratur, sabiex wara li jisma' l-provi kollha li ghad fadal u kull sottomissjoni dwar l-eccezzjoni sollevata mill-appellata li kien hemm kunsens tacitu da parti tas-sidien

appellanti, tghaddi biex tiddeciedi dwarha skond il-ligi. Fic-cirkostanzi, l-ispejjez gudizzjarji ta' dina l-istanza ghandhom jithallsu mill-intimata appellata.

Dep/Reg

df