Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 57/2009

Carmen Attard f'isem u ghan-nom ta' Frank Attard assenti minn Malta (appellat)

Vs

Charles Schembri (appellant)

14 ta' Lulju, 2017.

1. B'sentenza tal-20 ta' Gunju, 2016 il-Bord Li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-intimat mill-garaxx numru 1, Triq Gianmari Dalli, Hal Ghaxaq minhabba li fil-fond sar tibdil strutturali li kien jikkonsisti fit-tnehhija ta' pit u tbaxxiet l-art. Xoghol li skont il-Bord b'rizultat tieghu nkisru l-kundizzjonijiet tal-kirja u sar tibdil tad-destinazzjoni tal-kirja ghaliex illum il-gurnata fil-fond l-inkwilin qieghed jipparkja Mini Van.

2. Fis-sentenza jinghad:

> *"Issa huwa minnu li l-gurisprudenza stabbiliet illi l-inkwilin jista' jaghmel xi tibdil strutturali minghajr il-kunsens tas-sid minghajr ma jbati l-konsegwenzi ta' tali nuqqas ta' kunsens. Izda wiehed mill-elementi li stabbiliet il-gurisprudenza huwa proprju li tali alterazzjonijiet m'ghandhomx ibiddlu l-uzu u d-destinazzjoni tal-fond. Fil-kaz odjern l-uzu u destinazzjoni tal-fond inbidlu minn wiehed ghal skop privat ghal wiehed bi skop kummercjali, stante illi l-kirja originali kienet ghall-karozza privata u issa bit-tibdil li sar il-garaxx qed jigu uzat ghall-ipparkeggjar ta' vettura kummercjali li tintuza ghan-negozju.*
>
> *Illi in oltre, dan it-tibdil ma kienx utli jew necessarju ghall-godiment tal-fond stante illi l-garaxx ma kellu bzonn l-ebda tali tibdil sabiex jintuza bhala garaxx ghall-karozza privata kif kien ilu jintuza snin. Ghalhekk, it-tibdil li sar mill-intimat mhux permess li jsir minghajr il-kunsens tas-sid u dan minkejja li jista' jkun tibdil illi jista' jitregga' lura, kif iddikjaraw il-Periti membri tal-Bord fir-rapport taghhom, u jista' jkun ukoll illi huwa parzjali u jista' jkun ukoll illi ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid.*
>
> *Stante illi, dan it-tibdil diga' jikser l-ewwel zewg elementi mill-hames elementi li stabbiliet il-gurisprudenza rigwardanti tibdiliet li jistghu jsiru mill-inkwilin minghajr il-kunsens tas-sid, il-Bord mhux se jinvestiga oltre rigwardanti it-tlett elementi ohra stante illi dawn l-elementi huma mehtiega kumulattivament u mhux ad eskluzjoni ta' xi wiehed jew aktar minnhom, sabiex l-inkwilin ma jkunx jehtieg il-kunsens tas-sid ghat-tibdiliet li jkun ser jaghmel".*

3. L-intimat appella mis-sentenza. L-aggravji huma li:

i. It-tibdil li sar fil-fond hu accettabbli.
ii. Ma saret l-ebda prova li d-destinazzjoni tal-fond kienet sabiex jintuza bhala garaxx li fih tidhol biss karozza zghira fih.
iii. L-appellat huwa biss wiehed minn diversi koproprjetarji tal-fond.

4. Ir-rikorrenti ipprezentaw twegiba fejn ghamlu argumenti ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

5. Id-difiza li l-intimat ressaq quddiem il-Bord hi li ma kienx hemm bidla fid-destinazzjoni tal-fond u ma wettaqx xoghlijiet li kkawzawlu hsara lir-rikorrent.

6. Skont ir-rapport tal-periti teknici inkarigati mill-Bord, fil-garaxx oggett tal-kawza l-inkwilin ghamel is-segwenti xoghlijiet:

i. L-art tal-konkos fl-ewwel zewg terzi tal-garaxx tnizzlet filata iktar l-isfel. Peress li dan ix-xoghol wassal biex il-bieb tal-garaxx isir qasir, twahhlitlu pjanca tal-hadid.
ii. Intradam pit li kien hemm fil-garaxx.
iii. Il-bankina quddiem il-garaxx tbaxxiet sabiex ikun hemm iktar kumdita ghad-dhul u hrug fil-garaxx.

Il-periti teknici kkonkludew:

> *"i) Illi t-tibdiliet li saru ma jistghux jigu kkunsidrati li kkawzaw dannu partikolari hlief ghall-fatt illi intradam il-pit. Ta min jinnota wkoll illi dawn it-tibdiliet huma riversibbli. 2)Illi bid-dhul ta' Mini Van f'dan il-fond ma inbidilx l-uzu tal-fond li kien mikri bhala garage".*

7. Ghal dak li jirrigwarda tibdil strutturali, il-gurisprudenza hi cara fis-sens li jista' jsir tibdil

> *"hi gurisprudenza konkordi illi tikkonsentixxi lill-kerrej f'dati cirkostanzi illi jaghmel il-modifiki necessarji fil-fond lokat lilu anke minghajr il-kunsens preventiv tas-sidien. Din il-gurisprudenza iddeterminat il-parametri li fuqhom l-inkwilin seta' jassigura t-tgawdija tal-fond lilu mikri skond id-destinazzjoni tal-kirja u hu ghalhekk li f'dawn il-parametri l-gurisprudenza tqis li certi xoghlijiet ma jirrikjedux il-kunsens tas-sid. Tali kunsens pero`, kif gie ritenut mill-Qrati fuq l-insenjament tad-dottrina, senjatament il-Pacifici Mazzoni ("Delle Locazioni"), mhux necessarju trattandosi ta' innovazzjonijiet parzjali u mhux ta' importanza kbira,* ***innovazzjonijiet li ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni****, li ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjetarji, li jkunu jistghu jigu rimossi meta tispicca l-lokazzjoni (ara f'dan il-kuntest l-Affidavit tal-Perit Anthony Muscat a fol 304), u li jkunu necessarji jew utili ghall-godiment tal-haga*

lokata. Vide decizjonijiet a Vol XXIX pII p681; Vol XLI pI p708; Vol XLII pI p415; "Marie Louise Agius pro et nomine –vs- Ingrid Mifsud", Appell, 20 ta' Novembru 1998, fost ohrajn".

8. Hemm qbil li l-appellant ma talab il-permess ta' sid il-kera sabiex wettaq ix-xoghol li jilmenta dwarhom l-appellat.

9. Ghal dik li gurisprudenza, fis-sentenza **Saviour Darmanin vs Jack Vella et** tas-27 ta' Frar, 2009, din il-qorti qalet:

   "minghajr ma jkollu l-kunsens preventiv tas-sid, il-kerrej jista' matul il-kirja jaghmel tibdiliet fil-fond lokat basta li dawn:-
   i. ikunu parzjali u mhux ta' importanza;
   ii. ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond u ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid;
   iii. il-fond ikun jista' jigi ripristinat ghall-istat li kien meta tispicca l-lokazzjoni, jekk hekk irid is-sid;

   Ara, b'ezemplari, is-sentenzi fl-ismijiet "Giuseppe Magro vs- Farmacista Eric Mizzi", Appell, 22 ta' Jannar, 1971 u "Dottor Alfred Grech et -vs- Joseph Muscat nomine", Appell, 10 ta' Ottubru, 2003".

10. Mhemmx dubju li x-xoghol li sar fil-fond mhuwiex ta' natura estensiva u m'hemmx diffikulta li fl-ahhar tal-kirja jista' jitpogga fl-istat li kien qabel sar ix-xoghol. Dan hu evidenti wkoll mir-rapport tal-periti teknici, li fih innifsu hu prova.

11. Il-kwistjoni principali tibqa' jekk bix-xoghol li sar inbidlitx id-destinazzjoni tal-fond. Bejn il-partijiet hemm nuqqas ta' qbil dwar x'uzu kellu jsir mill-fond. L-appellant argumenta:-

    "…. l-appellata naqset milli tressaq provi determinanti illi d-destinazzjoni originali tal-fond kien limitat biss bhala garage li fih tidhol biss karozza zghira fih".

    Mill-mod kif jargumenta l-appellant hu evidenti li jippretendi li l-Bord kellu jemmen il-verzjoni tieghu u jiskarta dik li tat Carmen Attard. L-appellant insista li l-garaxx dejjem uzah biex fih jipparkja l-minibus li kellu.

12. L-appellant u martu xehedu li fl-1992 beda juza l-garaxx oggett tal-kawza sabiex fih jipparkja minibus. Skont dikjarazzjoni guramentata ta' Joseph Barbuto tal-Co-Op Services Ltd, l-appellant ilu sa minn Lulju 1989 membru tal-Co-op Services Ltd. Ma jidhirx li hemm kontestazzjoni li qabel il-minibus li

tidher fir-ritratt a fol. 51, l-appellant kellu minibus ohra. Pero' l-qorti tosserva li l-appellant:

i. Ghalkemm il-konvenut xehed li l-minibus li kellu qabel is-sena 2008 kien ukoll Ford, pero' ma tax dettalji dwar x'mudell kien u s-sena tal-manifattura. Li kieku r-rikorrenti ressaq provi dwar il-mudell tal-minibus li qal li kellu fl-1992, seta jsir ezercizzju biex jigi determinat jekk dak il-vann setax jidhol fil-garaxx bl-gholi li kien qabel sar ix-xoghol li wassal ghal din il-kawza.

ii. Ghajr ghal martu ma ressaqx xhieda, ezempju girien, li jikkoraboraw li fil-garaxx kien idahhal minibus.

iii. Lanqas ma pprezenta l-ktieb tal-kera. Pero' martu pprezentat kopja ta' dokument li qalet li hi faccata li kienet parti mill-ktieb tal-kera (fol. 65) u kompliet li fuq il-ktieb tal-kera, Carmen Attard kitbet: *"ghall-minibus kif kien minn dejjem u ghall-karozza ohra privata"*. Carmen Attard ma kkummentat xejn dwar dan. Inoltre, meta sar il-kontro-ezami ta' Mary Schembri ma jirrizultax li sarulha domandi dwar dan.

13. Il-qorti tosserva wkoll li:

i. L-appellant ilu jahdem xoghol bil-minibus sa mis-sena 1984 u ilu membru tal-Co-op Services Ltd sa mit-28 ta' Lulju, 1989.

ii. Meta saret il-kirja diga' kellu minibus, u Carmen Attard qalet li kienet taf b'dak il-fatt.

iii. Probabbilment meta l-konvenut xtara t-tieni minibus kien mudell differenti mill-ewwel wahda li kellu, meta tqies is-sena meta bdiet il-kirja (1992) u s-sena meta xtara t-tieni vann (2008). Mis-sentenza hu evidenti li l-Bord ipprezuma li z-zewg *minibuses* kienu tal-istess gholi. Tant hu hekk li qal:

> *"Illi r-ritratt tal-minibus ezebit mir-rikorrenti juri fic-car illi l-minibus ma kinitx tidhol fil-garaxx ghaliex fizikament ma kienx possibbli.* ***Inoltre, li kieku l-intimat kellu l-permess illi jdahhal il-minivan fil-garaxx dawn it-tibdiliet strutturali kien jaghmilhom fil-bidu tal-kirja, u mhux jaghmilhom wara sittax-il sena li kien ha l-garaxx****"*.

Jidher li dan kien ir-ragunament li wassal lill-Bord biex jiddeciedi li l-kirja kienet biex fil-garaxx jipparkja vettura privata. Ragunament li kien jaghmel sens kieku z-zewg minibuses kienu tal-istess gholi. Pero' mhemmx tali prova. Anzi Charles Schembri xehed: ***"L-***

alterazzjonijiet ghamilthom peress illi l-vann il-gdid huwa xi ftit akbar mill-iehor, fil-fatt huwa ghola mill-iehor u l-iehor kien jidhol fil-garaxx" (fol. 68). L-istess qalet martu (fol. 73). Provi li mhumiex kontradetti minn xi provi ohra.

iv. Is-sid originali jidher li kien ighix barra minn Malta ghalkemm kien izur Malta kemm-il darba. Pero' l-qorti ma tifhimx kif seta' jghid li l-konvenut ghamel sittax-il sena jipparkja l-vann barra fit-triq, meta jidher li d-dar tieghu ma kinitx vicin il-garaxx. Fil-fatt fid-dokument a fol. 20 jinghad li hemm mixja ta' ghoxrin (20) minuta mid-dar tas-sid sal-garaxx. F'dan l-istess dokument, li r-rikorrent qal li huma notamenti ta' missieru, jinghad:

(a) *"I believe he had 1 car + Transit in the garage"*;
(b) Ma jinghadx li l-intimat ma kellux dritt li jdahhal il-minibus fil-garaxx izda li *"He never put the Transit in the garage. He the Transit outside for 16 years"*.

v. Kif il-konvenut ghamel xoghlijiet fil-garaxx biex ikun jista' jipparkja fil-garaxx il-minibus li qal li xtara fl-2008, probabbilment l-istess kien ipoggi fil-garaxx il-minibus li kellu qabel.

vi. Fl-affidavit Mary Schembri qalet:

> *"Nghid illi Carmen Attard ghan-nom ta' huha kienet gholliet il-kera ghal Lm200 fis-sena. Jiena u r-ragel konna accettajna, u dana peress li kienet ghamlet riferenza ghal possibilta li ahna nipparkjaw karozza privata flimkien mal-vann fil-garaxx. Dan anke kienet kitbitu Carmen Attard stess fuq il-ktieb tal-kera, kopja taghha qeghda tigi annessa u mmarkata bhala Dok. MS1"*.

Fid-dokument MS1 hemm miktub: *"ghall-minibus kif kien minn dejjem u ghal karozza ohra privata"*. Carmen Attard qatt ma nnegat dak li qalet Mary Schembri, minkejja li xehedet in kontro-ezami (16 ta' Mejju, 2013) wara li l-affidavit ta' Mary Schembri kien diga' gie pprezentat. Ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet ma sar l-ebda accenn ghal din il-parti tad-deposizzjoni ta' Mary Schembri. Il-qorti ma tista' tara l-ebda raguni ghalfejn din il-verzjoni ghandha tigi skartata, u li ma saret l-ebda riferenza ghaliha fis-sentenza tal-Bord. Dan apparti li jirrizulta li meta sar il-kontro-ezami tal-intimat, il-Bord ra l-original tal-ktieb tal-ircevuti u ddikjara, *"Il-Bord jirrileva li din hija vera kopja miktuba fuq il-qoxra tal-ktieb tal-kera"* (fol. 69).

14. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti hi tal-fehma li fuq bazi ta' probabbilta l-verzjoni tal-konvenut hi iktar probabbli minn dik li taw ir-

rikorrenti, cjoe' li l-kirja kienet sabiex l-appellant jipparkja minibus u wara nghata wkoll id-dritt li jipparkja vettura privata.

15. Lanqas ma jirrizulta li x-xoghol li sar huwa ta' pregudizzju ghas-sid. L-appellat ma ressaqx provi li jistghu jikkonvincu lill-qorti mod iehor.

16. Fic-cirkostanzi m'hemmx htiega li tikkunsidra u tiddeciedi l-ahhar aggravju tal-appellant.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tal-20 ta' Gunju, 2016 u:-

1. **Tilqa' r-raba' u hames eccezzjonijiet tal-intimat.**
2. **Tichad it-talba tar-rikorrenti.**

Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tar-rikorrenti.

Anthony Ellul.