QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 27 ta' Ottubru 2017

Numru 13

Rikors Numru 831/05 SM

Rosa miżżewġa Fenech, Giuseppi u Teresa miżżewġa Mallia, ilkoll aħwa Magri, bħala werrieta tal-mejta Giuseppa armla minn Carmelo Magri u b'digriet tal-10 ta' Marzu, 2011 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Maria Teresa sive Tessie Mallia għan-nom ta' Nicolina Magri assenti minn dawn il-gżejjer sabiex tkompli l-kawża minflok Joseph Magri li miet fil-mori tal-kawża

v.

Jane sive Giovanna mart Joseph Cini u b'digriet tat-3 ta' Marzu 2010 ġie msejjaħ fil-kawza Salvatore Magri u b'digriet tal-10 ta' Awwissu 2010 l-Avukat Dr. Cedric Mifsud u l-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud ġew nominati bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Salvatore Magri

Il-Qorti,

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li l-atturi ppreżentaw fit-12 ta' Settembru, 2005 u li jaqra hekk:

“Illi permezz ta’ zewg kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said. datati t-22 ta’ Settembru u t-28 ta’ Ottubru 1988 rispettivament, liema kuntratti qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala Dok. A u Dok, B,omm l-atturi, Giuseppa armla ta’ Carmelo Magri, illum mejta, ikkoncediet b’ titolu ta’ lokazzjoni lill-konvenuta, l-ghalqa fil-limiti tal-Qrendi, kontrada Hagar Qim, u hekk ukoll denominata, bil-bini li jezisti fuqha konsistenti f’remissa użata bħala bar, dining room, kċina, kamra wara id-dining room, water closet, kollha fil-pjan terran, u kamra b’loġġa qudiemha fl-ewwel sular; u f’garage separat mikll-bini ġia` deskritt, tal-kejl superfiċjali l-imsemmija għalqa ta’ ċirka elfejn, disa’ mija u sebgħa u disgħin metri kwadri (2997m$^2$), l-imsemmi bini u l-imsemmija garage huma bla numri u aċċessibbli minn sqaq privat appartenenti lill-istess għalqa ‘Ta Ħaġar Qim’, jikkonfina kollox flimkien, ċioe` l-għalqa, l-bini u l-garage mit-Tramuntana u min-Nofsinhar ma’ toroq pubbliċi bla isem u mil-Lvant ma’ beni tal-Mensa Arċiveskovili u in parti ma’ beni tal-Gvern ta’ Malta, inkluż fl-istess lokazzjoni, il-mobbli kollha u s-suppelletti kollha li jappartjenu lil bar u lir-restaurant ossia dining room fuq imsemmija u kwalsiasi oġġett ieħor mobbli li kienu attwalment jeżistu fl-imsemmi lokal;

“Premess illi matul il-kirja de quo, il-konvenuta għamlet tibdil strutturali estensiv fil-fond imsemmi mingħajr il-kunsens ta’ omm l-atturi jew tal-istess atturi, u dan kif ser jirriżulta aħjar waqt is-smiegħ tal-kawża;

“Premess illi per konsegwenza, l-atturi għandhom id-dritt illi jitolbu li tinħall il-kirja de quo.

“Tgħid għalhekk il-konvenuta għaliex m’għandhiex din il-Qorti:

“1. Tiddikjara u tiddeciedi, okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi, li matul il-kirja de quo, il-konvenuta ghamlet tibdil strutturali estensiv fil-fond imsemmi, minghajr il-kunsens ta’ omm l-atturi jew tal-istess atturi;

“2. Tiddikjara u tiddeciedi li per konsegwenza, il-kirja tal-imsemmi fond lill-konvenuta giet terminata;

“3. Tordna illi l-konvenuta tiġi żgumbrata mill-imsemmi fond, fi zmien li għandu jiġi ffissat minn din il-Qorti;

“4. Tawtorizza lill-atturi jirripprendu l-pussess tal-fond liberu u vakat tal-istess fond;

“Bl-ispejjez kontra l-konvenuta, li minn issa hija nġunta in subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li in forza tagħha eċċepew illi

“1. Illi preliminarjament, bir-rispett kollu, tigi umilment eccepita n-nuqqas ta’ gurisdizzjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti stante li l-kirja in kwistjoni hija kirja protetta taht il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u cioe` l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini u ghaldaqstant is-sede kompetenti huwa l-Bord Li Jirregola l-Kera u mhux din l-Onorabbli Qorti;

“2. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi jridu jippruvaw lil din l-Onorabbli Qorti l-allegazzjoni taghhom illi huma l-werrieta tal-mejta Giuseppa armla minn Carmelo Magri;

“3. Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi eccepit illi l-atturi m’humiex l-unici eredi ta’ Giuseppe armla minn Carmelo Magri u ghaldaqstant din il-kawza ma nfethitx mill-ko-proprjetarji kollha tal-fond in kwistjoni bir-rizultat li ma jistax ikun hemm gudizzju integru f’din il-kawza, liema difett jirrendi l-kawza odjerna nulla u bla effett fil-ligi;

“4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-konvenuta tichad li ghamlet tibdil strutturali estensiv fil-fond in kwistjoni minghajr il-kunsens tas-sid, kif allegat mill-atturi u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza. Għaldaqstant it-talbiet attrici għandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi;

“5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.”

Rat is-sentenza preliminari mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta’ Ottubru, 2007, li biha ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti kuraturi maħtura biex jirrappreżentaw lill-assenti Salvatore Magri li in forza tagħha eċċepew illi:

> "Illi l-kuraturi ghamlu bosta tentattivi sabiex jikkuntattjaw il-konvenut Salvatore Magri Malta, pero` sal-lum dawn it-tentattivi ghad ma kellhomx ezitu pozittiv u ghalhekk m'humiex edotti ghal fatti tal-kaz.
>
> "Ghaldaqstant, u in vista tas-suespost, f'kaz li jirnexxilhom jghamlu kuntatt jisservaw li bl-awtorizzazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, jipprezentaw eccezzjonijiet fi stadju ulterjuri."

Rat in-nota tal-imsemmi Salvatore Magri li in permezz tagħha informa lill-Qorti bis-segwenti:

> "Li permezz taghha, filwaqt li jipprevalixxi mid-dritt li tikkoncedi l-ligi sabiex, f'dan l-istadju, jippresenta nota, jgib a konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti illi huwa fl-ebda hin u mument ma ried li dawn il-proceduri jigu istitwiti.
>
> "Illi prova ta' dan huwa l-fatt illi huwa dejjem accetta s-sehem tieghu da kera minghand l-intimata Jane Cini.
>
> "Illi ghaldaqstant, hija l-umili sottomissjoni tal-esponenti, illi kwantu jirrigwarda spejjez, immaterjali mil-esitu tal-kaz, huwa ma ghandu jbati l-ebda spejjez jew vici versa stante illi dawn il-proceduri gew istitwiti direttament u kontra l-volonta` tieghu mir-rikorrenti l-ohra u bl-ebda mod ma ried illi jkun parti minnhom.
>
> "Tant l-esponenti jissottometti ghas-savju gudizzju superjuri ta' din l-Onorabbli Qorti."

Rat is-sentenza finali li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ottubru, 2012 li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża fis-sens li ġej:

> "1. Tiddikjara li matul il-kirja in dizamina l-konvenuta ghamlet tibdil strutturali estensiv fil-fond de quo minghajr il-kunsens dovut;
>
> "2. Tiddikjara li konsegwenza tal-istess il-kirja tal-imsemmi fond giet terminata;
>
> "3. Tordna l-izgumbrament tal-konvenuta fi zmien tlett (3) xhur mil-lum;
>
> "4. Tordna lill-atturi jirriprendu l-pussess tal-fond meritu ta' din il-procedura;

"5. Bl-ispejjez rimanenti wkoll kontra l-konvenuta;

"6. Illi in vista tal-pozizzjoni mehuda mill-kjamat in kawza fin-nota tieghu datata t-12 ta' Marzu, 2012, (ara fol 193), tordna li l-ispejjez tieghu ikunu a karigu tal-konvenuti.

Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi preliminarjament ghandu jigi ribadit is-segwenti:

"1. Illi rigward in-ness ereditizzju tal-atturi ghandu jinghad li dan gie debitament ipprovat mid-dokumentazzjoni prezentata in atti;

"2. Illi d-dehra tal-kjamat in kawza Salvatore Magri, jikkonsolida l-prezenza ta' kull min jista' jkollu nteress f'din il-kawza kif postulat mill-atturi;

"3. Ghaldaqstant, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut qed jigu respinti, bl-ispejjez;

"4. Illi di piu`, stante li fis-sentenza parzjali taghha tas-16 t'Ottubru, 2007, din il-qorti diversament preseduta ma ppronunzjatx ruhha dwar l-ispejjez fir-rigward, tiddeciedi li l-ispejjez konnessi ma' din l-ewwel eccezzjoni huma wkoll a karigu tal-konvenuti;

"Ikkunsidrat:

"Illi rigward il-meritu veru u proprju ta' din il-procedura, senjatament:

"1. Jekk sarx xoghol strutturali fil-fond in dizamina, u jekk dan sar;

"2. Jekk dan kienx munit bl-awtorizzazzjoni tal-attrici;

"Jinghad sintetikament is-segwenti:

"1. Illi skont il-perit tekniku nominat minn din il-qorti jirrizulta li effettivament saru tibdiliet strutturali fil-fond de quo;

"2. Illi dawn it-tibdiliet jinkludu:

"i. Bini ta' kcina, zewg "*stores*" u fetha li tghaqqad il-kcina mal-bini originali;

"ii. Bini ta' "*garage*";

"iii. Bini ta' "*toilets*";

"iv. Bini ta' erba' fethiet interni;

"3. Illi rigward id-debita awtorizzazzjoni preventiva tas-sidien ghal dawn ix-xoghlijiet strutturali l-attrici Rose Fenech tghid testwalment is-segwenti:

>"" La jien, lanqas ommi u lanqas huti qatt tajna permess ghal dawn it-tibdiliet", (ara fol 47);

"4. Illi dan hu kkorraborat mix-xhieda l-ohra migbura, (ara fol 66);

>""Jane Cini … ghamlet diversi tibdiliet strutturali … u dan minghajr il-permess la ta' ommi, u lanqas tieghi jew ta' huti";

"Ikkunsidrat:

"Illi kif issostni ben tajjeb l-attrici fis-sottomissjonijiet skritti taghha fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Vella et Farrugia** datata s-26 ta' Marzu, 1996:

>"" … il-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' beneficcju ghall-kerrej u jista' jitnehha, jekk ikun il-kaz, fit-tmiem tal-kirja";

"Ikkunsidrat:

"Illi in effetti l-bini strutturali ezegwit jirrizulta li kien wiehed mhux biss estensiv izda li biddel in-natura strutturali tal-fond de quo li llum ma jaghmilx sens li jitnehha meta tigi fit-tmiem il-lokazzjoni in dizamina – u li di piu`, kollox sar minghajr il-kunsens dovut tas-sidien;"

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuta Jane sive Giovanna mart Joseph Cini li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnha premessi, talbet illi din il-Qorti jogħoġobha tirrevoka, tħassar u tannulla d-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili datata s-sbatax (17) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tnax (2012) fl-ismijiet premessi in kwantu irrispinġiet ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti, wkoll bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti u laqgħet it-talbiet attriċi u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u konsegwentement tiddikjara li t-tibdiliet strutturali estensivi fil-fond mertu tal-kawża saru bil-kunsens tas-sid u tiċħad it-talbiet kollha attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti jogħġobha tiċħad it-talba tal-konvenuta appellanta u fl-istess waqt tikkonferma d-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili datata sbatax (17) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tnax (2012) fl-ismijiet premessi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuta appellanta.

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-atturi jikru lill-konvenuta għalqa fil-limiti tal-Qrendi bil-bini fuqha kif deskritt fl-att taċ-ċitazzjoni; il-konċessjoni kienet saret minn omm l-atturi, Giuseppa Magri, illum mejta. L-atturi qed jallegaw li fil-proprjeta` saru diversi "*tibdil strutturali estensivi*" li jintitola lis-sid il-kera jittermina l-kirja u jieħu lura l-proprjeta` liberu u vakat.

Il-kontestazzjoni tal-konvenuta tiċċentra l-aktar fuq żewġ punti, u ċioe`, li x-xogħlijiet li saru ma humiex ta' natura estensiva, u li, f'kull każ, dawn saru bil-kunsens tas-sid ta' dak iż-żmien, Giuseppa Magri.

L-ewwel Qorti innominat perit tekniku biex jassistiha fit-tħarriġ tagħha fuq l-ewwel punt u sabet, konformament ma' dak li rrelata l-perit tekniku, li fil-post verament saru tibdiliet ta' natura stutturali. Fuq it-tieni punt, aċċettat il-verżjoni tal-atturi li x-xogħlijiet saru "*mingħajr il-permess la ta' ommi, u lanqas tiegħi jew ta' ħuti*" (Xhieda tal-attriċi Tereża Mallia). Għalhekk, l-ewwel Qorti ordnat lill-konvenuta tiżgombra mill-proprjeta` in kwistjoni fi żmien tlett xhur.

Il-konvenuta appellat mis-sentenza u ressqet aggravji marbuta, fl-ewwel lok, man-nuqqas ta' motivazzjoni tas-sentenza tal-ewwel Qorti, u, fil-meritu, dwar in-natura tax-xogħlijiet li saru bil-permess li tgħid li kellha.

Fil-kuntest tal-ewwel aggravju, din il-Qorti tara li, għalkemm hu veru li s-sentenza tal-ewwel Qorti ma approfonditx il-motivazzjoni li waslitha għad-deċiżjoni tagħha, dik il-Qorti trattat l-elementi saljenti ta' fatt u ta' dritt li ġew trattati mill-kontendenti: Dan huwa biżżejjed għall-validita` tas-sentenza (ara **Scerri v. Cutajar et**, deċiża minn din il-Qorti fis-16 ta' Marzu 2005). L-ewwel Qorti qalet li kienet qed toqgħod fuq ir-relazzjoni tal-perit tekniku li, bħala fatt, sab li fuq is-sit saru xogħlijiet strutturali konsistenti f'bini ta' kċina, diversi *stores*, *garage*, *dog sheds, toilets*, tined bi frame tal-ħadid u erba' fetħiet interni. Il-bini sar bil-ġebel tas-singlu u soqfa tal-konkos, li jistona mal-bqija tal-binja oriġinali li hija mdawwra b'ħajt wiesa dobblu u msaqqaf bi travi u xorok tal-franka. Il-Qorti kklassifikat dan ix-xogħol bħala bidliet strutturali li kerrej ma jistax jagħmel fil-fond lilu mikri.

L-ewwel Qorti qalet ukoll li mill-provi kien jirriżultalha li ma kienx hemm permess għal tali xogħol. Hu veru li dik il-Qorti ibbażat ruħha fuq ix-xhieda tal-atturi, pero` dan ma jfissirx li hi ma qiesetx il-provi tal-konvenuta. Il-Qorti Ċivili trid tiddeċiedi fuq bilanċ ta' probabilitajiet, u l-fatt li għażlet verżjoni waħda flok l-oħra, ma jfissirx li s-sentenza hi ħażina. Wieħed irid ifakkar li l-allegazzjoni tal-permess saret mill-konvenuta u l-piż ta' din il-prova kien jaqa' fuqha. L-allegazzjoni tal-konvenuta li hi kellha l-permess ta' omm l-atturi (li mietet qabel ma infetħet din il-kawża), ġiet miċħuda kategorikament mill-atturi, u l-ewwel Qorti, fid-dawl ta' dan il-kunflitt, qalet li l-konvenuta ma rnexxilhiex

tipprova l-allegazzjoni tagħha, l-aktar għax kienet temmen dak li qalu l-atturi fuq din il-kwistjoni.

Ma jirriżultax allura, li s-setenza tal-ewwel Qorti ma hijiex motivata, u l-ewwel aggravju qiegħed għalhekk jiġi miċħud.

Dwar il-mertu din il-Qorti tibda biex tirribadixxi l-principju stabbilit minn din il-Qorti fil-kawża **Vella v. Farrugia**, deċiża fis-26 ta' Marzu, 1996, fis-sens illi:

> "Il-kerrej jista' jagħmel tibdil struttural anke mingħajr il-permess tas-sid, kemm-il darba tali tibdil ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ikun ta' benefiċċju għall-kerrej u jista' jitneħħa, jekk ikun il-każ, fit-tmiem tal-kirja."

Dan il-prinċipju ġie aċċettat f'diversi sentenzi oħra, fosthom l-aktar waħda riċenti, is-sentenza fil-kawza fl-ismijiet **Debattista v. Cachia**, mogħtija minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fl-10 ta' Marzu, 2017, b'mod li jista' jitqies *ius receptum* għall-qrati tagħna. Kien għalhekk, li sewwa għamlet l-ewwel Qorti meta ppuntwalizzat il-każ fuq jekk sarx xogħol strutturali fil-fond in kwistjoni, u f'każ affermattiv, jekk kienx hemm il-permess ta' sid il-kera.

Dwar in-natura tax-xogħlijiet li twettqu fis-sit, ġia` rajna li ġew mibnija diversi strutturi li ma kienux hemm meta saret il-lokazzjoni. Il-bini li sar huwa bini strutturali li ma jidħolx fid-drittijiet konċessi lill-inkwilin. Il-Qorti tfakkar li l-liġi (fl-Artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili) tipprojbixxi kull tip ta' xogħol fil-fond lokat, u huwa biss b'konċessjoni li dawn il-qrati

jippermettu ċerti tip ta’ tibdil parzjali mill-inkwilin. Din il-konċessjoni trid tingħata interpretazzjoni stretta, u mhux estiża biex tkopri kull tip ta’ xogħol li jitwettaq f’fond lokat.

Hawnhekk ma għandhiex każ ta’ sempliċi “*spostament ta’ bar*”, kif tallega l-konvenuta, għax li sar huwa l-bini ta’ kmamar u, ghalkemm setghu ukoll saru xi tibdiliet zghar fil-fond, dan il-bini ta’ kmamar għandhom jitqiesu bħala tibdil strutturali li biddel in-natura tal-fond lokat.

Dwar l-allegat permess tax-xogħlijiet, tajjeb jingħad, fl-ewwel lok, li l-fatt li waħda mill-atturi tgħid li l-inkwilini preċedenti “*ma kienux għamlu ħafna tibdiliet strutturali*”, ma jfissirx li xogħlijiet strutturali oħra ma sarux mill-konvenuta. Il-bini tal-*garage* jidher li forsi ma sarx mill-konvenuta, pero`, il-kostruzzjonijiet l-oħra ma jirriżultax li saru minn terzi.

Dwar l-allegat permess għax-xogħlijiet minn omm l-atturi, din il-Qorti, bħal l-ewwel Qorti qabilha, ma hijiex konvinta li kien jeżisti dan il-permess. Il-konvenuta tgħid li din Giuseppa Magri kienet ta’ spiss tmur fil-post u “*tieħu drink jew kafe`*”, iżda dan ma jfissirx, kif tipprova targumenta l-konvenuta, li kienet kuntenta bix-xogħlijiet li kienu qed isiru u tat il-kunsens tagħha għall-istess. Il-permess, darba huwa meħtieġ biex tissupera projbizzjoni imposta bil-liġi, irid ikun wieħed ċar u inekwivoku u ma jistax ikun bazat fuq supposizzjonijiet. L-imsemmija Giuseppa Magri sfortunatament mietet qabel ma bdiet din il-kawza, u ż-

żewġ naħat fil-kawża stqarrew x'jafu fuq l-intenzjoni tagħha. L-atturi jgħidu li ommhom qatt ma tat permess, waqt li l-konvenuti u xi xhieda prodotti minnhom jgħidu li meta kienet ħajja din kienet tmur fir-restaurant in kwistjoni – b'dan, pero`, li "*qatt ma qalet xejn fuq ix-xogħlijiet*" (xhieda ta' Marianna Cini). Fid-dawl ta' dan l-istat tal-prova, din il-Qorti, bħal l-ewwel Qorti qabilha, ma tqisx li saret prova ċara tal-allegat permess, u allura l-aggravju tal-konvenuti fir-rigward ma jistax jiġi milqugħ.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell ta' Jane sive Giovanna mart Joseph Cini billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu mogħti ta' tlett xhur għall-iżgumbrament għandu jibda jiddekorri millum.

L-ispejjeż kif deċiżi in prim istanza jitħallsu kif hekk deċiż, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jithallsu mill-konvenuta appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Tonio Mallia Imħallef	Joseph Azzopardi Imħallef

Deputat Registratur
df