Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 198/1998

Carmen Mary Lanzon u b'digriet tas-27 ta' April 2017 saret trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Peter Paul Lanzon wara l-mewt ta' Carmen Mary Lanzon, Peter Paul Lanzon, Maria Carmela Lanzon u b'digriet tal-11 ta' April 2003 saret trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem l-ewwel zewg rikorrenti wara l-mewt ta' Maria Carmela Lanzon; Maria Carmela Zarb Adami u b'digriet tad-9 ta' Gunju 2000 saret trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Geoffrey, Maurice, Noel u Joseph ahwa Zarb Adami u Mercedes Schembri Wismayer wara l-mewt ta' Maria Carmela Zarb Adami u b'digriet tas-6 ta' Marzu, 2017 saret trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Adreana Zarb Adami wara l-mewt tal-appellat Noel Zarb Adami (appellati)

Vs

Joseph Boffa – President, Anthony Boffa – Vici President, Frank Grech – Segretarju, Fortunato Ferro – Kaxxier, Godfrey Ciappara – Direttur tal-Kumitat tas-Socjeta Filarmonika G.M. Fra Antoine de Paule ghan-nom u in rapprezentanza tal-istess (appellanti)

23 ta' April, 2018.

1. Il-kawza tirrigwarda xoghlijiet li saru fil-fond oggett tal-kawza li jintuza bhala l-kazin tal-banda 'G.M. Fra A. De Paule' ta' Rahal Gdid.

2. Bi skrittura privata tal-15 ta' Gunju, 1984 il-kazin tal-banda 'G.M. Fra A. De Paule' kera minghand is-sidien il-fond 118/119 Pjazza Rahal Gdid, flimkien ma' kantina taht id-dar 120, Pjazza Rahal Gdid, Rahal Gdid. Wahda mill-kondizzjonijiet tal-kuntratt kienet li:

   "L-inkwilini ma jkunux jistghu jaghmlu l-ebda alterazzjonijiet strutturali hlief dawk li jigu msemmija aktar 'il quddiem".

3. L-alterazzjonijiet li l-inkwilin gie awtorizzat jaghmel huma dawk elenkati fil-klawzola 9 tal-iskrittura. Imbaghad skont klawzola numru 5 tal-istess kuntratt:

"Il-fondi fuq imsemmija qeghdin jigu mikrija fl-istat attwali taghhom minghajr obbligu da parti tas-sidien li jaghmlu ebda tiswijiet jew riparazzjoni fihom matul din il-kirja tkun xi tkun in-natura tat-tiswijiet u riparazzjonijiet sija internament kemm esternament sija ordinarja jew straordinarja".

Ghalhekk kull tiswija, hi x'inhi, kienet a karigu tal-inkwilin.

4. Il-Bord Li Jirregola l-Kera nkariga periti teknici li pprezentaw rapport, fejn qalu (fol. 69):

"(a) Gie stabbilit illi l-kantina ta' taht il-fond lokat 120, Piazza Rahal il-Gdid, Paola tkabbret fizikament wara li tnehha certu materjal mirdum, kif ukoll intghamel thaffir taht l-ispazju tal-fondi 3/4, Arcades Street, Pawla, b'dan illi z-zewg spazji kontigwi jikkostitwixxu kantina wahda u fl-istess livell, tnehhew hitan divizorji u gew mibdula s-soqfa.

(b) Gie stabbilit ukoll illi fil-livell tal-pjan terran, tnehhew hitan divizorji, u flokhom tpoggew travi tal-hadid, twaqqa' hajt ta' barra fil-faccata fuq Arcade Street, Pawla u gie rikostruwit mill-gdid b'faccata differenti minn dik originali.

Bi tnehhija ta' hitan diversi nterni, jirrizulta illi dawn gew ammalgamati fi spazju wiehed. Inbidel ukoll il-madum tal-paviment tal-art u minflok intghamel tal-mozajk.

Bi tnehhija tal-hitan l-antiki, gew rikostruwiti hitan godda ta' daqs pjuttost ferm idjaq fl-istess hxuna taghhom.

Fl-ewwel pjan, saret ripetizzjoni tal-istess haga u fis-sular tal-bjut intghamel kontrabejt u waterproofing tal-istess soqfa".

5. Minn dan il-bran tar-rapport mhemmx dubju li fil-fond oggett tal-kirja sar tibdil strutturali. Ghalhekk jidher li x-xoghol principali li sar kien:-

- Tibdil ta' soqfa fi tlett sulari (*basement*, *groundfloor* u *first floor*).
- Twaqqiegh tal-faccata fi Triq l-Arkati u bini mill-gdid tal-faccata;
- Twaqqiegh ta' hitan divizorji fuq gewwa fil-ground u first floor sabiex b'hekk il-fond 4 u 6 Arcades Street gie jifforma parti wadha mal-fond oggett ta' din il-kawza. L-istess sar fil-basement bejn il-fond oggett tal-kawza u l-fond 4 u 6, Arcades Street;
- Tkabbir tal-basement wara li tnehha l-materjal li kien hemm taht il-kazin li kien hemm fiha. L-indikazzjoni hi li sar ukoll tqattiegh ta' blat, li jissemma wkoll fil-kuntratt tal-5 ta' Mejju, 1997 (Dok. EA2 a fol. 142)[1]. F'dan ir-rigward il-qorti tirreferi ghall-pjanta Dok. JB10 a fol. 115 fejn tidher il-kantina kif kienet qabel sar ix-xoghol. B'hekk minn dak li rat il-qorti, illum taht il-bini kollu tal-kazin hemm *basement*.

6. Fil-hajt tal-faccata li nbena fi Triq l-Arkati, infetah bieb fejn illum hemm hanut tal-lottu. Dan il-bieb jidher li qabel kien iktar 'il gewwa fi Triq l-Arkati (ara ritratt wara fol. 129).

[1] Ara wkoll dokument a fol. 122 li hu rendikont ta' spejjez, *"28/7/97 Anthony Vella Qtugh tal-blat u tnehhija ta' Materjal"*.

7. Ghal dak li jirrigwarda xoghlijiet li saru minhabba l-htiega ta' tiswija, sidien il-kera m'ghandhomx jedd jilmentaw gialadarba fil-kuntratt giet inkluza klawzola numru 5.

8. Go fuljett pubblikat mill-appellanti fis-sena 1997 jinghad (fol. 29):

   *"**f'Mejju** li ghadda nbeda x-xoghol fuq it-tieni fazi...... Ridna li jitwaqqghu zewg sulari u tliet soqfa u tithaffer l-art biex il-kantina prezenti titkabbar u tigi daqs il-Kazin kollu. Il-hsieb wara dan huwa li l-kantina sservi bhala centru ghaz-zghazagh u partitarji tas-Socjeta. Wara dan, naturalment kellu jinbeda l-bini li biss biss jinvolvi tlett soqfa tal-planki. Il-Bar tal-Kazin mhux ser jibqa' fejn hu izda ser jigi trasferit ghall-bicca ta' wara tal-Kazin, bid-dhul tieghu jkun minn Triq l-Arkata. Fuq il-Bar, fl-ewwel sular ser ikun hemm il-kamra tal-kuncerti li tasal sa Triq l-Arkata. Is-sala tas-snooker ser issir fl-ewwel kamra fuq ix-xellug u ser tikber bid-doppju ta' li kienet"*.

   Wara l-access li ghamlet il-qorti fis-27 ta' Marzu, 2018, tikkonferma li dik id-deskrizzjoni hi preciza.

9. Fil-pjanta a fol. 115 jidher il-fond oggett tal-kawza kif kien qabel beda l-progett. Pjanta li ghandha d-data tas-6 ta' Lulju, 1995. Pjanta li tinkludi l-fond 3/4, Triq l-Arkati.

10. B'kuntratt ta' bejgh u xiri, l-appellanti xtrat minghand Maria Carmela Lanzon u wliedha l-fond 4/6, Triq l-Arkati, Rahal Gdid. Il-klawzola relattiva taqra:-

    *"Ghal kull buon fini tajjeb il-vendituri bhala whud mill-koproprjetarji tal-fond Casal Paola, Paola Square numru mija u tmintax (118) u mija u dsatax (119), li jinsab mikri lill-Kazin kompratur, qeghdin jaghtu l-kunsens taghhom sabiex **l-istess kazin ikun jista' jniffed l-imsemmi fond lilu lokat mal-fond minnu b'dana l-att akkwistat liema interkomunikazzjoni mhix bhalissa possibbli minhabba bieb tal-injam li huwa msakkar b'katnazz**"*.

11. Fl-ewwel aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-kuntratt ma jeskludix, *"(a) li setghu jsiru fil-futur alterazzjonijiet strutturali ohra bil-kunsens tas-sidien; u (b) li setghu jsiru dawk l-alterazzjonijiet strutturali ohra li huma permessi skont il-gurisprudenza nostrana li ma jehtiegux il-kunsens tas-sidien"*. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:

    - Skont il-kuntratt setghu isiru biss l-alterazzjonijiet strutturali li jissemmew fi klawzola 9 tal-kuntratt. **Kull alterazzjoni ohra kienet projbita espressament b'klawzola 6 tal-kuntratt.** It-tigdid tal-kiri, kif kien qieghed isir f'dan il-kaz, isir taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet.
    - Ovvjament jekk sidien il-kera jaghtu l-kunsens ghall-alterazzjonijiet strutturali ohra li mhumiex dawk li jissemmew fi klawzola 9, ix-xoghol seta' jsir.

- Ladarba fil-kuntratt hemm klawzola espressa li *"l-inkwilini ma jkunux jistghu jaghmlu l-ebda alterazzjonijiet strutturali hlief dawk li jigu imsemmija aktar 'il quddiem"*, ma setghux isiru alterazzjonijiet ohra sakemm mhemmx il-kunsens ta' sidien il-kera. Dan ovvjament b'applikazzjoni tal-principju ta' *pacta sunt servanda*. L-appellanti argumentaw li, *"(b) li setghu jsiru dawk l-alterazzjonijiet strutturali ohra li **huma permessi skont il-gurisprudenza nostrana** u li ma jehtiegux il-kunsens tas-sidien"*. Dak li qalet il-gurisprudenza japplika f'xenarju differenti, cjoe' fejn mhemmx klawzola li tipprovdi dwar tibdil strutturali.

12. L-appellanti ghamlu riferenza ghall-gurisprudenza (ara paragrafi 15 u 16 tar-rikors tal-appell). Il-qorti qrat is-sentenzi u tosserva li fi tnejn minnhom jirreferu ghall-artikolu 1564(1) tal-Kodici Civili. Fit-tielet sentenza, ma jirrizultax li kien hemm klawzola espressa li tipprojbixxi lill-inkwilin milli jaghmel tibdil strutturali. Fis-sentenza **Joseph Busuttil vs Gio Maria Frendo et** tas-17 ta' Frar 1987, din il-qorti qalet: *"Ghandu jinghad li l-kaz kien ikun differenti kieku kien hemm id-divjet espress da parti tal-attur appellant li jsiru l-imsemmija xoghlijiet ghaliex f'dak il-kaz ma kenitx tkun applikabbli l-imsemmija gurisprudenza (Kollez. Dec. XLIX.i.270)"*.

13. Il-gurisprudenza hi fis-sens li jistghu jsiru nnovazzjonijiet fil-fond lokatizju meta,

   > *"… jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma biddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju, ikunu jistghu jigu rimossi meta tispicca l-lokazzjoni, u jkunu necessarji jew utli ghall-godiment tal-post"*[2].

   Dan minkejja li l-ligi tipprovdi:

   > *"l-kerrej, matul il-kiri **ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga** mikrija minghajr l-kunsens ta' sid il-kera"*.

14. **Fil-kaz in ezami fil-kuntratt hemm klawzola espressa li tipprojbixxi tibdil strutturali**. Kundizzjoni li ma tispiccax fil-perjodu ta' rilokazzjoni.

15. Jirrizulta li fl-20 ta' Marzu, 1995 il-perit Piju Busuttil fuq inkarigu tal-appellanti, ghamel rapport (fol. 111) fejn qal li spezzjona l-fond oggett tal-kawza u:

   i. *"…. The roof of the first floor.*
   *The said roof consists of inverted precast T-Beams with hollow bricks infill. This roof has experienced moisture penetration with resultant rusting or reinforcement and spalling of concrete in the structural membrane. **As such I have declared the roof as a dangerous structure and the band club is not using the said hall until they have replaced the roof**"*.

[2] **Edgar Baldacchino et vs Rosie Bellizzi et**, Prim'Awla tal-15 ta' Lulju 1952.

ii. *"It must be noted that the external wall of hall onto Arcade Street was once built up at first floor level. The structure was demolished over twenty five years ago, **and the external wall (a dividing wall at the time) was left exposed with irregular facing**. The water penetration to roof has resulted from this side and progressed further throughout the years. **Thus it is recommended that this wall, now external, be demolished and rebuilt with a smooth facing and in line with wall at ground floor**".*

16. Jirrizulta li nbidlu tlett soqfa ghalkemm il-perit Busuttil semma li kien hemm bzonn li jinbidel saqaf wiehed. Il-kuntrattur Emanuel Agius spjega li kien hemm tlett soqfa li kellhom bzonn jinbidlu (ara affidavit a fol. 136). F'ittra datata 15 ta' Mejju, 1995 li l-Awtorita tal-Ippjanar baghtet lill-perit Busuttil, infurmatu (fol. 129):

"With reference to your letter dated 20th March 1995, re subject in caption, and after members of this office visited the site, you are being informed that you may dismantle and reinstate roof as per circular PA 7/93".

17. Ghal dak li jirrigwarda l-hajt f'Arcades Street, mir-ritratti hu evidenti li minn barra ma kien f'kundizzjoni tajba xejn u kien hemm bzonn li jsiru tiswijiet estensivi fih. Jidher li d-decizjoni li ttiehdet kienet li l-hajt jitwaqqa' u jinbena mill-gdid. M'hemmx dubju li kemm ghall-ghajn u wkoll bhala struttura, il-hajt il-gdid hu miljorament (ghamel paragun bejn ritratt ta' qabel fol. 130 u a fol. 119 u r-ritratt a 36).

18. Fir-rapport tal-periti teknici stess jinghad li l-faccata regghet inbniet differenti minn dik originali. Joseph Boffa stess, xehed (fol. 181):

*"Dan kien hajt bi **hxuna ta' hames piedi. Pero' meta rega' ttella', ma nzammitx il-hxuna ta' hames piedi izda inbena kif jinbena llum bi hxuna ta' zewg piedi**".*

Il-qorti temmen li l-hxuna tal-hajt li saret hi ghal vantagg tas-sidien stante li ntrebah iktar spazju minn fuq gewwa. Ma sarux argumenti li jistghu jwasslu lill-qorti ghal xi konkluzjoni differenti.

19. Hemm verzjonijiet konfliggenti bejn il-partijiet dwar jekk ix-xoghol strutturali sarx bil-kunsens ta' sidien il-kera. Fis-sentenza **Carmelo Azzopardi vs Francesco Zammit** tal-5 ta' Ottubru, 1954 (XXXVIII.iii.683), il-Qort tal-Kummerc qalet:

"Il-kunsens hu l-akkordju fuq l-istess punt. Jista' jkun anki tacitu jew implicitu; qatt izda prezunt. Huwa mehtieg illi l-ezistenza tieghu tkun certa; u fid-dubju ghandu jigi eskluz".

20. Jirrizulta li fl-24 ta' Frar, 1997 kien inhareg permess ta' zvilupp lil Joseph Boffa ta' 120, Banda Kristu Re, Pjazza A. De Paule, Paola *"To carry out alteratinos, to demolish and re-erect dangerous building".* Permess li pero' kien gie

revokat wara li rrizulta li l-applikant kien ghamel dikjarazzjoni li huwa sid il-fond, meta fil-fatt ma kienx (ara ittra datata Awissu, 1999). Ix-xoghol strutturali jidher li beda ghal habta ta' nofs Mejju 1997 (ara kuntratt ta' appalt a fol. 142 datat 5 ta' Mejju, 1997; rendikont ta' spejjez li saru a fol. 122; u dak li nkiteb fil-fuljett a fol. 27). Fil-fatt kien matul dik is-sena stess li sidien il-kera nkarigaw lill-perit Michael Falzon sabiex jispezzjona l-fond u jhejji rapport. Rapport li ghandu d-data tat-22 ta' Ottubru, 1997 (fol. 33) li fih spjega x'sab fil-fond.

21. Fit-twegiba li pprezentaw fil-Bord Li Jirregola l-kera, l-appellanti qalet:

"Illi fi kwalunkwe kaz u bla pregudizzju, kwalunkwe xoghlijiet fil-fond lokat saru bil-kunsens tar-rikorrenti Lanzon, li joqghodu ma' gemb il-fond lokat inkluz partikolarment ir-rikorrenti Maria Carmela Lanzon li kienet tiehu hsieb tamministra l-lokazzjoni f'isem ir-rikorrenti l-ohra".

Pero' kien hemm ukoll Maria Carmela Zarb Adami bhala sid il-kera.

22. L-oneru tal-prova li x-xoghol sar bil-kunsens ta' sidien il-kera kien biss fuq l-appellanti.

23. Hu fatt li sabiex isir it-tibdil strutturali l-ghoti tal-kunsens ma kellux ghalfejn jirrizulta minn skrittura privata. Ovvjament kien fl-interess tal-appellanti, meta tqies l-ispiza kapitali sabiex isir il-progett u dak li jinghad fl-iskrittura tal-1984, li qabel jibda l-progett jitolbu l-kunsens tas-sid bil-miktub. Il-qorti zzid ukoll li l-mod kif ipproceda l-inkwilin ma kienx floku. F'dan ir-rigward jirrizulta kif:

i. L-applikazjoni ghall-permess ta' zvilupp saret fit-2 ta' Jannar, 1996. Ma jirrizultax li f'dak iz-zmien, Boffa gharraf lis-sidien il-kera x'kienu behsiebhom jaghmlu. Lanqas ma jirrizulta li nfurmawhom bl-applikazzjoni li kienet giet prezentata. Inoltre, jekk hu veru dak li xehed Frank Grech, meta tkellmu ma' Maria Carmela Lanzon dan kien dwar **tiswijiet** (ara paragrafu 5 tal-affidavit, fol. 117). Hekk ukoll Joseph Amato xehed, *"Quddiemi sija l-President Joseph Boffa u sija wkoll Frank Grech kienu jghidu u jinfurmawna illi kienu jkunu marru ghand is-sidien biex jghidulhom dwar il-hsarat fil-Kazin"* (fol. 131). Pero' kif rajna l-progett li sar ma kienx limitat ghal tiswijiet.

ii. Sahansitra fl-applikazzjoni Boffa ghamel dikjarazzjoni skorretta meta ddikjara, *"Nobody except the applicant is the owner of any part of the land to which the application relates, and which is shown in red ink on the plans accompanying the application".* Filwaqt li hu minnu li l-kazin kien is-sid tal-fond 3/4, Triq l-Arkati, hu biss inkwilin tal-fond oggett tal-kawza.

24. Jirrizulta li:-

i. Fil-5 ta' Mejju, 1997 l-appellanti ffirmaw kuntratt ta' appalt ma' Emanuel Agius (fol. 142);
ii. F'nofs Mejju, 1997 beda x-xoghol;
iii. Fil-bidu ta' Settembru, 1997 l-atturi kienu baghatu ittra legali lill-appellanti fejn ipprotestaw formalment ghax-xoghol li kien sar;
iv. Fil-bidu ta' Ottubru, 1997 sidien il-kera pprezentaw protest gudizzjarju fejn nterpellaw lill-appellanti sabiex iwaqqfu x-xoghol li kien qieghed isir fil-fond u jaghmlu kollox kif kien qabel.
v. Sidien il-kera nkarigaw perit biex jispezzjona l-fond u jhejji rapport. Mill-kontenut tar-rapport (22 ta' Ottubru, 1997) hu evidenti li s-sidien kellhom interess fir-rigward tat-tibdil li kien qieghed isir fil-fond;
vi. Fl-10 ta' Dicembru, 1997 ir-rikorrenti pprezentaw mandat ta' inibizzjoni (numru 6051/97) sabiex l-intimat jitwaqqaf milli jkompli bix-xoghol.

25. Joseph Boffa xehed (fol. 91):

"Meta allura gejna biex naraw nibdewx ix-xoghlijiet nispjega illi jien flimkien ma' Frank Grech li dak iz-zmien kien fil-kumitat tal-kazin avvicinajna lis-sidien Lanzon peress li kif diga' spjegajt ahna l-kuntatti dejjem konna naghmluhom ma' Lanzon, li kienet tiehu hsieb imbaghad hi ghar-rigward tas-sidien l-ohra tal-kazin, u ***infurmajnihom bil-hsarat serji li kien hemm fis-soqfa u fil-hajt li jaghti ghal fuq Triq l-Arkata, u dawn qalulna li ma kienu qed isibu l-ebda oggezzjoni biex ahna nkunu nistghu <u>naghmlu t-tiswijiet</u> li jkun hemm bzonn****"*.

Pero' fil-fond mhux tiswijiet biss saru. Mhuwiex korrett Joseph Boffa meta xehed, *"Mhux minnu li saru xoghlijiet ohra fil-kazin li ma kinux xoghlijiet ta' tiswija.* ***Ma jidhirlix li saru alterazzjonijiet****"* (fol. 176). Fil-fatt waqt l-istess deposizzjoni xehed, *"Internament ma saru l-ebda alterazzjonijiet hlief li tnehha dak il-hajt kif spjegajt aktar 'il fuq"* (fol. 176). Madankollu t-tnehhija ta' zewg hitan, fil-*ground floor* u *first floor*, hu tibdil strutturali. L-istess il-qorti tqis ix-xoghol li sar fis-sular tal-*basement*. Xoghol li bih tkabbar il-basement kemm fit-tul kif ukoll b'mod laterali. Evidentement sabiex sar dan ix-xoghol tnehhew zewg hitan li kienu jifirdu l-basement tal-kazin mill-fond 3/4, Triq l-Arkati, inbnew hitan u tnehha radam li kien hemm taht l-art tal-kazin. Mill-pjanta tal-permess ta' zvilupp li hareg fl-24 ta' Frar, 1997 (0013/96), jidher li x-xoghol li sar fil-basement ma kienx kopert bil-permess [ara pjanta a fol. 84][3]. Mill-istess pjanta meta jsir paragun ma' dak li hemm fil-post, jidher ukoll li:

i. Wiehed mill-hitan li twaqqa' fil-*ground floor*, ma kienx indikat li ser jitnehha (fejn illum hemm divizorju tal-hgieg u l-aluminju).

[3] Permess u pjanti kienu prezentati mill-perit Reuben Abela li xehed fis-seduta tad-19 ta' Jannar, 2001.

ii. Fejn illum hemm il-kamra tal-lottu hu post differenti minn fejn kellha ssir fil-pjanta tal-permess. Fil-fatt il-*lotto office* jinsab kwazi mal-kantuniera ta' Triq l-Arkati ma' Pjazza Rahal Gdid.

26. Mill-atti mhemmx provi dwar jekk l-appellanti hadux passi biex jirregolarizzaw in-nuqqasijiet ghal dak li jirrigwarda l-permessi.

27. Lanzon kienet tghix ma' wliedha zewg bibien 'il boghod mill-kazin flimkien ma' wliedha (122, Pjazza ta' Rahal Gdid, Rahal Gdid). Ghalhekk mhemmx dubju li mill-bidunett li beda x-xoghol kien evidenti li l-progett kien kbir. Maurice Zarb Adami xehed (fol. 38):

"1. Illi fil-bidu tas-sajf tal-1997 jiena kont gejt avvicinat minn hija Geoffrey Zarb Adami li kien qalli li kellmuh il-kugini taghna Peter Paul Lanzon u Carmen Mary Lanzon, li fil-post 118, 119 u 120, Paola Square, Paola ***kienu qed isiru xoghlijiet li ahna ma konniex nafu bihom****"*.

28. L-appellat Peter Paul Lanzon xehed:

"Qed nigi mistoqsi jekk konniex morna fil-post waqt li jsiru x-xoghlijiet fuq il-hajt u konna morna jiena u l-ahwa Zarb Adami ***bejn Mejju u Dicembru 1997****. Kien hemm prezenti wkoll hafna mill-membri tal-kumitat. Kien hemm certu hin meta konna jiena u Dr Geoffrey Zarb Adami. Is-sur Boffa rrimarka ara kemm ghamilnilkom xoghol sabih, u Dr Geoffrey Zarb Adami rrimarka heq dan mhux ghab-beneficcju taghkom lejn il-membri tal-kazin.* ***Hawnhekk ix-xoghol fuq dan il-hajt kien jew tlesta jew fi stadju avvanzat hafna. Hawnhekk fil-fatt ma kienx qed issir riferenza ghall-hajt biss, izda ghax-xoghlijiet kollha****"*.

Minn dan il-kliem il-qorti ma tistax tasal ghall-konkluzjoni li dak li ntqal waqt *site visit* minn Geoffrey Zarb Adami kien ifisser li x-xoghol kollu li kien sar sa dak iz-zmien, kien bil-kunsens ta' ommu wkoll. Dan apparti li l-verzjoni li ta Frank Grech (ara fol. 200) ma taqbilx ma' dak li xehed Peter Paul Lanzon u lanqas Joseph Boffa (ara affidavit).

29. L-istess Lanzon qal ukoll:-

"Qed nigi mistoqsi kemm, matul it-tmien (8) xhur tax-xoghlijiet, kont immur fil-kazin. Jiena ma tantx kont immur ghaliex ix-xoghol in kwistjoni kien qed isir b'certa rata mghaggla ***u ghalija kien jidher li b'mod ovvju li ma kienx qed isiru riparazzjonijiet biss, <u>izda tibdil strutturali</u>****. Hafna mix-xoghlijiet kienu jidhru minn barra. Ix-xoghlijiet fil-fatt kienu jidhru minn Arcade Street"*.

Hu zgur li hekk hu. Il-qorti m'ghandhiex dubju li l-progett beda billi twaqqghu s-soqfa, il-hajt tal-faccata tal-kazin fi Triq l-Arkati u tal-fond 3/4, u l-hitan divizorji bejn il-fond 3/4, Triq l-Arkati u l-kazin. Fil-fatt fir-records tal-appellanti (fol. 122) jinghad li fl-1 ta' Lulju, 1997 thallset is-somma ta' Lm504 ghal *"2 travi tal-hadid"*. Dan jaghti lill-qorti x'tifhem li sa dak iz-zmien kien tlesta x-xoghol ta' twaqqiegh. L-appellanti ghamlu wkoll riferenza ghal dik il-

parti ta' deposizzjoni ta' Peter Paul Lanzon meta kien mistoqsi kienx hemm kuntatt bejn ommu u Maria Carmela Zarb Adami[4]. Minn dak li qal ix-xhud il-qorti ma tistax tikkonkludi li Lanzon tkellmet ma' Maria Carmela Zarb Adami. Dan apparti li minn dak li xehed Geoffrey Zarb Adami ma jidhirx li ommu kienet giet infurmata bil-progett li kienu behsiebhom jaghmlu l-appellanti (ara wkoll dak li xehed Maurice Zarb Adami f'paragrafu 1 tal-affidavit).

30. Fl-4 ta' Awissu, 1992 Lanzon bieghu lill-kazin il-fond 3/4, Triq l-Arkati (fol. 106). Rajna kif fil-konvenju li sar fl-20 ta' Novembru 1991 u fil-kuntratt, is-sidien taw id-dritt lill-kazin sabiex iniffdu z-zewg fondi flimkien. Jissemma li kien hemm *'bieb tal-injam li huwa msakkar b'katnazz'*. Il-qorti ghandha dubji serji kemm dak il-kunsens kien sabiex jitwaqqghu l-hitan divizorji kollha bejn iz-zewg proprjetajiet u b'z-zewg proprjetajiet isiru fond wiehed. Jekk dik kienet l-intenzjoni ghalfejn ma nghadx biss li Lanzon kienu qeghdin jaghtu l-kunsens biex jitwaqqghu l-hitan divizorji kollha bejn iz-zewg fondi u mhux semplicement li l-kazin *'jista jniffed'* u sahansitra li *"interkomunikazzjoni mhiex bhalissa possibbli minhabba bieb tal-injam li huwa msakkar b'katnazz"* ? Lanqas per ezempju ma tressqu provi dokumentarji li fiz-zmien li l-kazin xtara l-fond, l-appellanti kellhom il-hsieb li jwaqqghu z-zewg hitan divizorji ta' bejn il-fond oggett tal-kawza u dak li xtraw bil-kuntratt tal-4 ta' Awissu, 1992. Inoltre, mhemmx prova li f'dak il-kuntratt Lanzon deheru wkoll bhala mandatarji ta' Zarb Adami.

31. Jaghmel sens li jekk Lanzon kienu qeghdin joggezzjonaw ghall-progett kollu, kienu jopponuh minnufih u fl-ahhar ta' Gunju, 1997 jirrifjutaw il-kera. Fil-fatt jirrizulta li l-ahhar skadenza ta' kera li rceviet Maria Carmela Lanzon kienet mill-1 ta' Gunju sal-31 ta' Awissu, 1997 (ara ricevuta datata 28 ta' Gunju, 1997 a fol. 112), u dan fi zmien meta mhemmx dubju li l-progett kien ghaddej *'full swing'*. Dan iktar u iktar meta tqis li Lanzon kienu jghixu f'residenza li kwazi tinsab bieb u ghadba mal-kazin. Dan 'il fatt wahdu jaghti lill-qorti x'tifhem li Lanzon ma kellhomx oggezzjoni ghat-tibdil tas-soqfa u bini mill-gdid tal-faccata fi Triq l-Arkati. Dan qieghed jinghad minkejja li din il-qorti fis-sentenza **Francis Zammit Haber et vs Xewkija Tigers Football Club** tas-26 ta' April, 2006 qalet:

*"Issa, kif inhu konkordament stabbilit, u accettat, biex tkun konfigurabbli l-manifestazzjoni tal-volonta`, anke tacita, tal-lokatur, diretta biex tikkonvalida t-tibdil fl-uzu mill-kerrej tieghu,* ***iridu jissussistu elementi konkreti u univoci li manifestament juru li l-volonta` tas-sidien kienet dik li huma jidderogaw mill-patt kontrattwali konvenut riferibilment ghad-destinazzjoni tal-fond. Mhux bizzejjed li dan jigi nferit mill-fatt li s-sidien jabitaw fil-vicinanzi tal-fond lokat jew mis-skiet ta' dawn, kif hekk jissuggerixxi l-klabb appellanti. La s-silenzju u lanqas it-tolleranza ma jistghu jigu elevati ghal xi approvazzjoni tacita;***

[4] Ara fol. 206.

Huwa bizzejjed maghruf f' dan il-kuntest illi ma tikkostitwixxiex akkwiexxenza produttiva ta' effetti guridici, ix-xjenza u l-pacenzja tal-lokatur. *Fi Kliem il-Fadda ("Giurisprudenza Codice Civile", para. 145 citati b'approvazzjoni fis-sentenzi a Vol. XLI P I p 29 u "Luigia sive Giga Schembri -vs- Joseph Sultana", Appell mill-Bord tal-Kera, Ghawdex, 29 ta' Jannar 1999), "Della scienza e pazienza del locatore di qualche abuso che l'inquilino faceva della cosa locata, non puo` concludersi che quell' abuso sia diventato un diritto ove non consta che il locatore abbia veramente acconsentito ad un modificazione." Mill-provi minnha valutati f' dan il-kaz din il-Qorti ma tirravviza ebda fatt ta' l-allegata akkwiexxenza. Anzi, jirrizulta li hekk kif is-sidien accertaw ruhhom li seta' sehh tibdil arbitrarju fid-destinazzjoni tal-fond huma waqfu milli jkomplu jaccettaw il-hlas tal-kera. Anke allura dan l-aggravju sussidjarju ma jistax jigi accettat u qed jigi respint".*

32. Sahansitra Mario Attard, Frankie Grech u Joseph Bonett xehedu li qabel beda x-xoghol kienu nfurmaw lil Lanzon li ser jaghmlu tiswija minhabba l-hsara li kien hemm fil-fond. Jidher pero' li ma giex spjegat il-progett fid-dettall. Mill-affidavits li pprezentaw l-appellanti, il-qorti fehmet li l-kliem sar fir-rigward ta' tiswija li evidentement kien hemm bzonn li ssir.

33. Kif rat il-qorti waqt l-access, il-post hu mizmum tajjeb u mhemmx dubju li saru miljoramenti fih. Hekk ukoll hu evidenti li ma saritx hsara. Pero fejn hemm kundizzjonijiet, mhuwiex bizzejjed li l-inkwilin ighid li *"(e)…. ma kkagunaw ebda hsara fil-fond lokat – anzi, jikkostitwixxu purament benefikati ta' valur konsiderevoli a beneficcju sija tal-intimati nomine u sija tal-istess rikorrenti"* (eccezzjoni li nghatat mill-appellanti, fol. 10); *pacta sunt servanda*. Il-kundizzjoni li hemm fi klawzola sitta (6) tal-kuntratt hi cara u mhemmx bzonn ta' interpretazzjoni. Din mhijiex materja li dwarha l-qorti tista' tezercita diskrezzjoni fejn per ezempju tista' taghti zmien lill-inkwilin biex jikkonforma ruhu mal-kondizzjoni tal-kirja. Il-Kap. 69 ma jippermettix. Mhemmx dubju li meqjus il-kobor tal-progett, l-investiment li sar u l-kera ta' erba' mija u hamsin ewro (€450) fis-sena li tithallas ghall-bini bhal dak oggett tal-kawza, kien fl-interess tal-appellanti li jizguraw li qabel jibdew ix-xoghol, jottjenu l-kunsens bil-miktub tas-sidien kollha. Dan wara kollox kif kienu ghamlu fil-kuntratt ta' lokazzjoni ta' 15 ta' Gunju, 1984 fejn issemma espressament ix-xoghol li seta jsir. Sahansitra wkoll fil-kuntratt tal-24 ta' April, 1945 meta Godfrey Zarb Adami u Salvino Lanzon krew il-fond lill-kazin, klawzola 10 tal-kuntratt kienet tistipula:

"10. Il-kerrejja ma jkunux jistghu jaghmlu l-ebda alterazzjoni strutturali fid-dar jekk mhux bil-kunsens tas-sidien, u jobbligaw ruhhom li a spejjez taghhom jergghu iqeghdu d-dar fl-istat attwali taghha jekk is-sidien jesigu dan meta tispicca l-lokazzjoni".

Ghalhekk fiz-zewg kuntratti ta' lokazzjoni li saru minn Zarb Adami u Lanzon, kien hemm kundizzjoni identika.

34. Id-diffikulta' li tara l-qorti ghat-tezi tal-appellanti hi li f'dan il-kaz mhemmx bizzejjed provi li jistghu jwassluha biex tikkonvinci ruhha li Zarb Adami kienet

tat il-kunsens taghha sabiex isir dak il-progett massiv, li jinkludi tibdil strutturali. Il-qorti taghmilha cara li hawnhekk mhijiex tirreferi ghas-soqfa u l-faccata fi Triq l-Arkati, peress li tqies li hemm bizzejjed provi li jwassluha tikkonkludi li l-appellanti kellhom dritt jaghmluhom in vista tal-kundizzjoni 5 tal-iskrittura tal-15 ta' Gunju, 1984. Pero' mhux l-istess jista' jinghad fir-rigward tal-hitan divizorji li twaqqghu fit-tlett sulari, cjoe' dawk li kienu jifirdu l-kazin mill-fond 4/5, Triq l-Arkati u xoghol li sar fil-basement li bih tkabbar l-ispazju. Fil-proceduri ssemma wkoll mandat ta' inibizzjoni li jirrizulta li Carmen Mary Lanzon, Peter Paul Lanzon, Maria Carmela Lanzon u Maria Carmela Zarb Adami pprezentaw fl-10 ta' Dicembru, 1997[5]. Il-qorti rat l-atti ta' dawk il-proceduri u fit-twegiba li kienu pprezentaw l-appellanti m'argumentawx li Zarb Adami kienu taw il-kunsens taghhom dwar l-imsemmi xoghol.

35. Il-qorti fehmet li l-familja Zarb Adami saru jafu b'dak li kien ghaddej meta kien hemm diga' *fait accompli*, cjoe' li twaqqghu is-soqfa, il-hitan divizorji fuq gewwa u l-faccata ta' Triq l-Arkati. Jidher ukoll li sa dak iz-zmien kien ukoll sar xoghol fil-basement, kif jidher mir-ritratti li hadu ta' Zarb Adami meta marru fil-post. Il-qorti tfakkar ukoll li kif xehedu l-ufficjali tal-kazin, ma' Lanzon issemmew **tiswijiet**. Pero' x-xoghol li sar ma kienx jikkonsisti biss f'tiswijiet. Il-qorti mhijiex tal-fehma li l-appellanti rnexxielhom jaghtu prova li fuq bazi ta' probabbilta dan it-tibdil strutturali sar bil-kunsens ta' Zarb Adami. Bhala sidien kien hemm ukoll bzonn il-kunsens taghhom. Fit-twegiba li pprezentaw fit-3 ta' Marzu, 1999 l-appellanti ddefendew ruhhom billi argumentaw li x-xoghol sar bil-kunsens ta' Lanzon[6]. Zarb Adami ma ssemmietx. Mhemmx prova li Lanzon kienet mandatarja ta' Zarb Adami ghal dak kollu li jikkoncerna l-fond.

36. L-appellanti jinsistu li kull haga li kellha x'taqsam mal-kirja kienet tiehu hsiebha Maria Carmela Lanzon. Pero' 'l fatt li wiehed mis-sidien jircievi l-kera, ma jfissirx li jista' jiehu kull decizjoni li tirrigwarda l-kera. Dan apparti li Lanzon ma jirrizulta li Lanzon kienet personalment sid. Il-qorti zzid li l-kera hi biss il-kumpens li jithallas lis-sid talli jaghmel uzu mill-fond. Hu minnu li Peter Paul Lanzon xehed, *"sakemm kienet ghadha hajja, kull rapprezentant tal-kazin in kwistjoni kien jigi jkellem lill-ommi ghal kull haga li kellha x'taqsam mal-kazin"*. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li Maria Carmela Lanzon kienet il-mandatarja ta' Zarb Adami f'materji li kellhom x'jaqsmu ma tibdil strutturali. Mhemmx prova li Maria Carmela Lanzon kienet awtorizzata tiehu decizjonijiet li jolqtu l-interessi ta' Zarb Adami ghal dak li jirrigwarda tibdil strutturali fil-fond. Joseph Boffa xehed:

i. *"Fil-fatt anke meta kien ikollna xi problema konna mmorru nikkonsultaw ruhna ma' Maria Lanzon"*. Ma qalx dwar x'hiex kienu jikkonsultawha u d-drabi li tkellmu maghha.

---

[5] Rikors 6051/1997 – **Carmen Mary Lanzon et vs Joseph Boffa et**.
[6] Ara paragrafu (d) a fol. 10.

ii. *"Jiena niftakar li meta konna morna inkelmuha dwar xi periklu fil-bini in kwistjoni, immedjatament, prezenti jiena, Maria Lanzon cemplet lil sid iehor".* Jekk din hi l-verita, hi prova li Lanzon ma kinitx awtorizzata tiehu decizjonijiet ukoll ghan-nom tal-famija Zarb Adami. Kieku kienet awtorizzata ma kinitx iccempel lil Zarb Adami.

37. Id-deposizzjoni li tat Carmen Lanzon, bint Maria Carmela Lanzon, ma tghinx lill-appellanti. Ix-xhud qalet li meta ommha kienet taghti permess ghal xoghol dan kien ikun bil-miktub. Il-qorti tara wkoll certu incertezza f'dak li xehedet din ix-xhud, li qalet:

- Taf li sar hafna xoghol izda ma tafx x'kien. Madankollu qalet li kienet marret fil-kazin u Joseph Boffa kien uriha kollox.
- Li marru ghand avukat li kiteb x'kellu jsir. Il-permess inghata bil-miktub, minn ommha u Zarb Adami. Kompliet li skont l-ittra, tal-kazin kienu nghataw permess sabiex iwaqqghu xi hitan li kien hemm fil-kazin. Pero' hadd mill-partijiet ma pprezenta dokument simili. Inoltre hadd mix-xhieda tal-appellanti ma qal li ghall-progett li beda f'Mejju 1997 kien inghata permess bil-miktub minn Maria Carmela Lanzon. Qalet ukoll, *"nahseb din l-ittra kienet saret fl-80s".* Dak li sar fis-snin tmenin kien il-kuntratt ta' lokazzjoni fejn jissemmew espressament ix-xoghlijiet u tibdil strutturali li l-appellanti kienu awtorizzati jaghmlu.
- Li ma tafx jekk ix-xoghlijiet sarux matul is-snin disghin.
- Li ma setghux jaghtu permess f'isem Zarb Adami.

38. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti mhijiex f'posizzjoni li tiddikjara li mid-deposizzjoni ta' Carmen Lanzon jirrizulta li s-sid Zarb Adami kienet tat il-kunsens taghha sabiex jitwaqqghu l-hitan divizorji fuq tlett sulari u jsir it-tkabbir tal-basement.

39. L-appellanti argumentaw ukoll li tant l-appellati mhumiex kredibbli li ma ressqux l-aqwa xhieda, cjoe' Maria Carmela Lanzon u Maria Carmela Zarb Adami. Komplew ighidu li dan, *"Ifisser li hu wisq probabbli li dawn iz-zewg xhieda kienu taht gurament ser jikkoraboraw it-tezi tal-esponenti li Maria Carmela Lanzon kienet verament tamministra l-lokazzjoni anke f'isem ohtha u li x-xoghlijiet in kwistjoni saru bil-kunsens espress tas-sidien kollha ta' dak iz-zmien u cioe' ta' Maria Carmela Zarb Adami u ta' Maria Carmela Lanzon u wliedha".* Pero' l-oneru tal-prova li sidien il-kera taw il-kunsens taghhom ghal dak lil-progett, kien fuq l-appellanti. Il-qorti ma tistax toqghod tispekula x'kienu jghidu Maria Carmela Lanzon u Maria Carmela Zarb Adami kieku xehedu. Tillimita ruhha biex tghid li kieku l-appellanti riedu, ma kien hemm xejn x'izommhom milli jitolbu lill-Bord, ukoll fl-istadju meta kienu qeghdin jingabru l-provi tal-appellati u mehud in konsiderazzjoni l-eta avvanzata li

kellhom fiz-zmien li kienu qeghdin jinstemghu l-provi, li jharrku lill-imsemmija persuni bhala xhieda taghhom.

40. 'Il fatt li wlied Maria Carmela Zarb Adami marru fil-post waqt li kienu ghaddejjin ix-xoghlijiet, ma jfissirx b'daqshekk li kien hemm il-kunsens taghhom (ara paragrafu 6 tar-rikors tal-appell). Probabbilment marru fil-post sabiex jaraw x'kien qieghed isir wara li Lanzon infurmawhom li kien qieghed isir xoghol. Jidher ukoll li Zarb Adami mill-ewwel hadu l-materja bis-serjeta tant li nkarigaw lill-perit Michael Falzon biex jaghmel ricerka l-Awtorita tal-Ippjanar, jaghmel rapport, hadu ritratti u sahansitra ghamlu rapport lill-Awtorita tal-Ippjanar li eventwalment spiccat irrevokat il-permess 113/96 li hareg fl-24 ta' Frar, 1997. Jekk l-affarijiet graw kif iddeskriva Joseph Boffa (ara paragrafu 12 tal-affidavit), il-qorti ssibha difficli temmen li kienet ser tinqala' kwistjoni bhal din mix-xejn fi zmien hekk qasir. Li kieku per ezempju kienu snin wara li tlesta l-progett li nqalghet il-kwistjoni, il-qorti setghet tasal ghal konkluzjoni differenti.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti, li ghandhom jizgumbraw mill-fond oggett tal-kawza mhux iktar tard minn Settembru, 2018.

Anthony Ellul.