Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 105/2000/1

Charles Borg f'ismu proprju kif ukoll bhala mandatarju specjali ta' ohtu assenti Anne Smith mart Bernard u Julie u Ernest konjugi German

Vs

Helen Scicluna u wara l-mewt taghha l-gudizzju gie trasfuz f'isem Lawrence Scicluna

25 ta' Jannar, 2019.

1. Wara s-sentenza ta' din il-qorti tat-23 ta' Marzu, 2016 l-atti ntbaghatu lura lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jiddeciedi dwar il-kawzali li *"saru alterazzjonijiet ulterjuri fil-fond meritu tal-kawza ossija l-fond numru 137, Rudoph Street, Sliema"*.

2. B'sentenza tas-26 ta' Jannar, 2017 il-Bord Li Jirregola l-Kera kkonkluda li saru alterazzjonijiet fil-fond, bazat fuq dak li xehedu l-perit Godwin Zammit u Roland Borg. Ghamel ukoll riferenza ghar-ritratti li hemm ezebiti a fol. 115 et seq.

3. Din it-tieni kawzali giet mizjuda b'digriet tal-1 ta' April, 2008 wara rikors tal-20 ta' Dicembru, 2007 fejn l-atturi allegaw li l-inkwilin kien qieghed jaghmel tibdil fil-fond minghajr il-permess ta' sidien il-kera.

4. F'rapport tal-perit Godwin Zammit tal-5 ta' Dicembru, 2007 (fol. 114) it-tibdil gie deskritt:

*"From what could be seen from this garden, **it appears that an extension to the back of the building has been constructed** over the back terrace at second floor level"*.

5. Meta xehed kull m'ghamel kien li kkonferma r-rapport (fol. 123) minghajr ma ta dettalji cari u precizi fhix jikkonsisti t-tibdil. Hu evidenti li x-xhud ma dahalx fil-fond li hu oggett tal-kawza. Mir-ritratti, li rrefera ghalihom ix-xhud, il-qorti m'hijiex tara *'extension to the back of the building'*.

6. F'affidavit l-attur Roland Borg qal li:

"Matul dawn l-ahhar xhur innutajna wkoll li s-sur Scicluna ghamel tibdil u alterazzjonijiet fl-istruttura tad-dar haga li ma kellux permess jaghmel mir-rikorrenti. Kienu diversi girien li gibdulna l-attenzjoni ghal dan peress li t-tibdiliet ma jidhrux mit-triq pero vizibbli minn wara mill-proprjeta aggacenti. Ta' dan naghmel riferenza ghar-rapport tal-perit Godwin Zammit u ghar-ritratti li gew ezebiti mieghu u nikkonferma li dawk ir-ritratti jindikaw alterazzjonijiet strutturali li qabel ma kinux jezistu. Kif jirrizulta mill-istess ritratti dawn l-alterazzjonijiet fuq is-saqaf u fuq it-terrazzin ***kienu ghadhom fil-bidu taghhom****"*.

7. Hemm ukoll deposizzjoni ta' Ernest German, wiehed mill-atturi, li fil-qosor ta l-istess verzjoni ta' Roland Borg.

8. Hadd minn dawn ix-xhieda ma qal preciz x'kien il-bini gdid li ghamel l-inkwilin. Skont il-verzjoni ta' Roland Borg ix-xoghol kien ghadu fil-bidu tieghu. Il-qorti ezaminat ir-ritratti li b'kollox huma 7 (fol. 115-118), u ma ssibx li juru tibdil strutturali tat-tip li tezigi l-gurisprudenza ghal finijiet ta' zgumbrament. Kull ma jidhru huma ftit bricks fuq xulxin (ara tieni ritratt a fol. 117). Hemm ukoll ftit *bricks* li kienu ghadhom ma tpoggewx fit-tieni ritratt a fol. 118. Ghal dak li jirrigwarda l-kamra bla tieqa a fol. 115 ma jidhirx li dik kienet struttura li nbniet fiz-zmien li xehed Roland Borg. Fil-fatt mir-ritratt jidher bic-car li kienet tal-gebel u mhux *bricks*, u l-gebel diga' ghandu *weathering* fuqu. L-ilment relatat mat-tibdil strutturali kien bazat fuq xoghlijiet li kienu qeghdin isiru fl-2007. Dak li jidher fir-ritratt a fol. 115 m'huwiex bini frisk.

9. Għalkemm kemm Roland Borg u Ernest German semmew li kien hemm girien li gibdulhom l-attenzjoni, hadd minnhom ma ttella' jixhed. Inoltre', l-ahjar prova kienet tkun li l-atturi jitolbu lill-Bord biex jinkariga periti gudizzjarji sabiex imorru fil-fond u jaghmlu kostatazzjonijiet ta' dak li effettivament sar mill-inkwilin. Prova li pero' ma saritx.

10. Fin-nota ta' sottomissjonijiet li l-atturi kienu pprezentaw fit-3 ta' Ottubru, 2011 fil-Bord, ghamlu riferenza ghar-ritratti u rapport tal-perit Zammit u qalu x'kien it-tibdil li sar (fol. 206):

> *"Illi f'dawn ir-ritratti jidher car li hemm* ***kostruzzjoni shiha li saret fuq il-bejt bil-bricks u bil-konkos fejn l-intimat tella' hitan biex jaghmel kmamar godda fuq il-bejt****. Kif ukoll f'kamra fuq il-parti ta' wara tal-fond l-intimat* ***saqqaf kamra u dan kif jirrizulta mir-ritratti li gew prezentati minnu stess****"*.

M'hemmx bizzejjed provi li jwasslu lill-qorti biex tikkonkludi li l-konvenut bena hitan tal-bricks biex jibni kmamar. Fir-rigward tat-tisqif ta' kamra, il-qorti ser taghmel osservazzjonijiet iktar 'il quddiem.

11. Permezz ta' nota prezentata fl-14 ta' Gunju, 2010 l-appellanti pprezentaw erba' ritratti u ddikjaraw li *'f'dawn ir-ritratti jidhru xoghlijiet strutturali li saru dan l-ahhar fil-fond meritu tal-kawza'*. Jekk verament saru dawk ix-xogholijiet, il-qorti tiddeskrivihom bhala insinifikanti.

12. Inoltre', l-appellant Lawrence Scicluna xehed dwar ix-xoghol li ghamel (ara affidavit a fol. 180-181) fejn spjega:

> *"Kull ma ghamilt huwa li fit-terrazzin tad-dar jiena kont iddecidejt li nrabbi xi ghasafar bhala delizzju, u allura kont sempliciment saqqaft bl-injam parti mit-terrazzin kif jidher mir-ritratti Dok. LS3 sa LS8 li qed nezebixxi ma' dan l-affidavit. Kif jidher car minn dawn ir-ritratti jiena m'ghamilt l-ebda bini f'dan it-terrazzin izda biss saqaf tal-pjanci u njam biex inkun nista' ngawdi d-delizzju tal-ghasafar"*.

Dak li jidher fir-ritratti zgur li m'huwiex it-tibdil strutturali li skont il-gurisprudenza jista' jwassal ghall-izgumbrament. F'dan ir-rigward hemm ukoll id-deposizzjoni ta' Stephen Scicluna, iben l-appellant, li qal x'tibdil sar. Issemmew ukoll ballavostri li jidhru fir-ritratti li pprezenta (fol. 166). Xoghol li wkoll m'huwiex ta' importanza u anzi jikkwalifikaw bhala miljoramenti.

13. Hu skorett il-Bord meta qal li dak li xehed il-perit Zammit ma giex kontradett mill-appellant. Kompla li l-appellant, *"La jichad li saru tibdiliet strutturali u lanqas jichad li ma gabx kunsens"*. Pero' Zammit xehed u spjega x'kien ix-xoghol li ghamel.

14. Il-qorti m'għandiex dubju li x-xoghol li seta' sar mill-appellant m'huwiex ta' importanza kbira u lanqas ma biddel id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li kienet u baqghet dik ta' dar ta' abitazzjoni. Inoltre', m'hemm l-ebda prova li b'dak li sar gie ppregudikat id-drittijiet tal-proprjeta'.

15. Il-Bord qal ukoll:

"Illi l-intimat lanqas gab prova dwar ir-riversibilita' facli ta' tali alterazzjonijiet strutturali fit-terminazzjoni tal-kirja, li tista' tiggustifika li s-sid ma jiehux lura l-fond a bazi ta' tali kawzali".

Jekk l-appellant ghamel ix-xoghol li jidher fit-tieni rirtatt a fol. 117, cjoe' hajt tal-bricks, kif ukoll dak li jidher fir-ritratti a fol. 174-176, hu car daqs il-kristall li jistghu jitnehhew facilment. L-istess ragunament japplika ghall-balavostri.

16. Fic-cirkostanzi l-qorti ma tistax taqbel mal-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord. Dan hu kaz iehor minn hafna fejn il-Bord ghamel apprezzament superficjali tal-provi.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tas-26 ta' Jannar, 2017. Tichad ukoll it-talba tal-atturi bazata fuq it-tieni kawzali.

Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-atturi.

Anthony Ellul.