MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2003

Appell Civili Numru. 116/1998/1

John Zerafa, Carmel Zerafa, Mary Debattista, Lina Borg, Josephine Briscoe, Annie Galea

vs

Spiru Azzopardi u martu Mary

Il-Qorti,

Fl-10 ta' Dicembru, 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma jikru l-fond 23, St. Joseph Street, Pieta` bil-kera ta' Lm30 fis-sena pagabbli bil-quddiem, l-ahhar skadenza fl-1 ta' April, 1998.

Illi da ricenti saru jafu li l-intimat bena zewg kmamar fil-fond lilu mikri minghajr kunsens tas-sidien u qed ihaffer tahtu u jikkostruwixxi garage.

Illi dan kollu jikser il-kundizzjonijiet tal-kirja.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom ma jgeddux aktar il-kera u jikkundanna l-intimati jizgombraw bl-ispejjez.

Ra r-risposta

1. Illi preliminarjament in-nullita` tar-rikors promotur stante li ma jsemmix meta ser taghlaq il-kirja (Artikolu 25 u 27 tal-Kap. 69).

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess meta saret il-kirja ma giet imposta l-ebda kondizzjoni fuq l-esponenti li ma setghux jaghmlu xi kostruzzjoni fil-fond lokat.

Jinghad ukoll li z-zewgt ikmamar li jissemmew fir-rikors promotur inbnew cirka tmintax-il sena ilu u matul liema zmien ir-rikorrenti baqghu jircievu l-kera u qatt ma opponew ghall-istess kostruzzjoni ghalkemm kienu jafu li saret.

3. Illi f'kull kaz huwa risaput fil-gurisprudenza li inkwilin jista' jaghmel alterazzjonijiet fil-fond lokat diment li:-

(i) dawn ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond;
(ii) saru ghaliex necessarji u utli ghat-tgawdija tal-post;
(iii) il-post jista' jigi ripristinat kif kien qabel ma tispicca l-lokazzjoni.

Ghalhekk applikati dawn il-principji m'hemmx lok li l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti.

4. Illi inoltre l-esponenti jichdu kategorikament li fil-fond in kwistjoni qeghdin ihaffru u jibnu garaxx kif allegat mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti kollha u l-atti.

Rat id-digriet tieghu tal-4 ta' Novembru, 1998 li kif gew nominati periti teknici l-AIC Joseph Jaccarini u l-AIC Godfrey Vella.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra,

1. Illi preliminarjament l-intimati qed jeccepixxu n-nullita` tar-rikors ghax ma jissemmix meta jaghlaq il-kiri.

2. Fir-rikors jissemma' li l-ahhar skadenza kienet fl-1 ta' April, 1998. Ir-rikors gie prezentat fil-25 ta' Gunju, 1998. Ir-rikors suppost semma l-iskadenza li kien imiss wara li gie prezentat: 1 ta' April, 1999. Il-kera tithallas bis-sena u hu car mir-rikors meta kien imiss li ser taghlaq il-kirja. Barra dan in-nullita` hi s-sanzjoni ahharija. L-intimati ma sofrew ebda pregjudizzju billi fir-rikors intqal meta kienet l-ahhar skadenza u mhux meta kienet ser tkun l-iskadenza li jmiss. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

3. Illi l-kawzali fir-rikors hija ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja. Dan il-kawzali fit-tieni paragarafu tar-rikors hija mfissra hekk.

“Illi (ir-rikorrenti) da ricenti saru jafu li l-intimat bena zewgt ikmamar fil-fond lilu mikri minghajr kunsens tas-sidien u qed ihaffru tahtu u jikkostruwixxi garage”.

4. Wara li gie pprezentat dan ir-rikors fil-25 ta’ Gunju, 1998, ir-rikorrenti talbu l-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta’ Lulju, 1998 li jinhareg mandat ta’ inibizzjoni kontra l-intimati billi dawn

“ricentement bdew jaghmlu xoghol ta’ thaffir u ta’ kostruzzjoni fl-istess fond minghajr l-awtorizazzjoni tar-rikorrent” (fol 22).

Jissemmew il-proceduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. It-talba giet milqugha provizorjament u gie nominat l-AIC David Pace biex jaccedi fuq il-fond u jistabilixxi jekk kienux qed isiru xogholijiet fih ta’ natura strutturali. Wara li rat il-verbal ta’ l-access il-Qorti rrevokat id-digriet taghha ta’ qabel u cahdet it-talba fid-19 ta’ Ottubru, 1998.

5. L-AIC David Pace gie mressaq bhala xhud quddiem il-Bord u mistoqsi jekk meta mar kienux qed isiru xogholijiet fil-post wiegeb

“Mill-btiehi in kwistjoni kif ukoll madwar il-fond ma kienx qed isir xoghol ta’ skavar, bini jew xoghol strutturali iehor, u l-bini li hemm jidher illi ilu mibni” (fol 107).

6. Ir-rikorrent John Zerafa jghid fl-affidavit tieghu li l-fond kien proprjeta` taz-ziju ta’ ommu Publius Grech. Mal-mewt ta’ Grech il-post intiret minn omm ir-rikorrenti Maria Zerafa nee` Mifsud li mietet fil-25 ta’ Jannar, 1985. Wirtuha r-rikorrenti uliedha. Publius Grech miet fit-3 ta’ Dicembru, 1962 ta’ 68 sena (fol 66).

7. Skond ix-xhud Emanuel Grech prodott mill-intimati u li jigi missier l-intimata Mary Azzopardi, l-fond in kwistjoni inkera ghall-habta ta’ l-1954 minn Publius Grech.

“… … il-post kien meqjel u kien mitluq hafna … … konna qbilna li nirranga kif nista’ biex naghmlu b’mod li jghixu n-

nies fih, u bqajna li jekk isiru xi spejjez dawn ikunu ghalija" (fol 84-85).

Ir-rikorrent jghid li zijuh kien ghamel il-post ghall-annimali (fol 73). Grech kellu matul iz-zmien sitt (6) itfal li rabbihom hemm u rranga l-post mill-ahjar li seta. Ghall-habta ta' l-1980 mar jghix Hal-Ghaxaq u floku dahlu l-intimati. L-intimati ma krewx il-post minghand Publius Grech li kien ilu mejjet madwar tmintax-il sena (18) imma fi zmien li kien ta' omm ir-rikorrenti. L-intimat Azzopardi ma kriex il-post minghand Publius Grech kif jghid fix-xhieda tieghu (fol 60). Hu stess jghid "l-post hadtu meta missier il-mara Emanuel Grech (li kien jghix hemmhekk mal-familja tieghu) ha lura c-cwievet lis-sid u mar jghix Hal Gghaxaq" (ibid). L-intimat f'affidavit iehor biddel il-verzjoni li kera minghand Publius Grech (fol 78).

8. Ir-rikorrent John Zerafa fl-affidavit prezentat fis-17 ta' Novembru, 2000 stqarr li t-tibdiliet li saru fil-fond huma kif gej

(i) tibdil fil-bieb ta' barra li ddahhal il-gewwa.
(ii) tnehhija ta' tliet targiet ghall-bitha.
(iii) tisqief tat-tieni bitha fuq wara.
(iv) tibdil fl-aperturi mill-injam ghall-aluminium.
(v) tarag ghall-bejt tad-dar ta' magenbha.
(vi) kostruzzjoni ta' zewg ikmamar fuq il-bejt (ara fol 65). Dwar dan kien diga` ghamel affidavit iehor (fol 49-50) u esebixxa pjanta u ritratti (fol 51-53).

9. L-intimat (ara affidavit a fol 60-62) jghid li biddel is-sistema tad-dawl u ilma, ghamel madum gdid kullimkien, tella kanna tal-banju (qabel kien hemm biss toilet) u wara fuqha bena washroom ta' l-istess daqs, biddel il-bieb ta' barra, ghamel bibien u twieqi ta' l-aluminium. Izid li

"il-bitha ghadha tezisti. Meta dhalt fil-post jien, ma kien hemm ebda tarag biex tidhol fil-bitha. L-uniku tarag li hemm huma dak li jaghti ghall-bejt. Meta jiena dhalt fil-post ma kien hemm ebda maqjel … … ghad hemm zewgt ibtiehi fil-post. Jiena hallejt kollox kif sibt, hlief ghall-kamra

tal-banju u l-washroom. Nichad bil-qawwa kollha li saqqaft xi partijiet ohra tal-post".

Jichad li qatt ghamel xi thaffir.

10. Dak li jghidu r-rikorrenti fir-rikors, li qed isir thaffir taht il-post u kostruzzjoni ta' garage ma ssemma qatt f'dawn il-proceduri, lanqas mir-rikorrenti. Fir-rikors jissemmew biss zewg ikmamar.

11. Fir-risposta jinghad li

"Meta saret il-kirja ma giet imposta l-ebda kondizzjoni fuq l-esponenti li ma setghux jaghmlu xi kostruzzjoni fil-fond … …"

L-artikolu 1554 (a) tal-Kodici Civili jghid li l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, jew jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi. L-artikolu 1564 (1) tal-istess kodici jghid

"Il-kerrej matul il-kiri, ma jistax jaghmel beda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'ghandux jedd jitlob il-hlas lura, tal-valur ikun hemm ikun tal-miljoramenti maghmula minghajr dak il-kunsens".

12. L-intimati ghandhom dawn id-dmirijiet vis-à-vis ir-rikorrenti "ex lege" u ghalhekk dak li jinghad fir-risposta mhux korrett. Huwa minnu ukoll li l-gurisprudenza

a. "irrikonciljat il-jedd ta' l-inkwilin ghat-tgawdija shiha tal-fond lili lokat skond id-destinazzjoni tieghu, li s-sid ikun obbligat li jirrispetta u jassigura mal-jedd ta' l-istess sid li ma jhalliex il-fond proprjeta` tieghu jigi snaturat b'xogholijiet strutturali li ghalihom hu ma jkunx ta' preventivament il-kunsens kif l-inkwilin kien obbligat fil-ligi li jitolbu u jassigura" (App. Mill-Bord 'Agius pro et noe vs Mifsud', 20/11/98).

b. Fl-istess sentenza jinghad li

"il-gurisprudenza in effetti tiddetermina biss il-parametri li fihom l-inkwilin seta' jassigura it-tgawdija shiha tal-fond lilu lokat skond id-destinazzjoni tal-kirja, u hu ghalhekk li f'dawn il-parametri il-gurisprudenza tqis li certi xogholijiet ma jirrikjedux il-kunsens tas-sid. Tali kunsens pero`, kif gie ritenut mill-Qrati fuq l-insenjament tad-duttrina u tal-gurisprudenza mhux necessarju trattandosi ta' innovazzjonijiet parzjali u mhux ta' mportanza kbira, innovazzjonijiet li ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li ma jippregudikax id-drittijiet tal-proprjetarju, li jkunu jistghu jigu rimossi meta tispicca l-lokazzjoni, u li jkunu necessarji jew utili ghall-godiment tal-haga lokata … …'.

13. Ix-xoghol strutturali li sar ma kienx jehtieg il-permess tas-sid/sidien. Dan qed jinghad ghax-xoghol kollu li jirrizulta li sar. Imbaghad ir-rikors, li jorbot lil min ghamlu, jirreferi ghal bini ta' zewgt ikmamar biss. Il-Bord ghalhekk m'ghandux ghalfejn jidhol fil-kwistjoni jekk is-sidien kienux jafu jew le b'dak li sar jew meta sar ix-xoghol. Dan huwa post li kien uzat ghall-annimali u imhabba l-kondizzjonijiet ta' certi zminijiet inkera biex issir dar biex toqghod familja. Ix-xoghol li sar, twettaq, ghax bi ftehim mas-sid il-post kellu jintuza bhala dar. Hadd ma jistenna li familja ma taghmilx tibdiliet strutturali f'post li qabel kien maqjel u li trid taghmlu abitabbli.

(Ghall-gabra ta' gurisprudenza ara "Grech noe vs Falzon et" deciza mill-Bord kif presedut fis-26 ta' Settembru, 2000).

14. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrenti jargumentaw "illi dawn ix-xogholijiet ibiddlu d-destinazzjoni tal-fond kif kontemplat fil-Kap 69 bhala wahda mir-ragunijiet li tawtorizza r-ripreza tal-fond". Fil-kap 69 'bdil ta' destinazzjoni' dejjem fissret li fond mikri ghal ghan jintuza ghall-ghan iehor – dar isir mahzen, hanut isir mahzen etc – jew non-uzo ta' fond li jekwivali ghall-bdil ta' destinazzjoni. F'dan il-kaz ma hemm l-ebda bdil fl-uzu tal-fond li dejjem kien dar biex jghammru n-nies. Barra dan qed tizdied kawzali fin-nota ta' sottomissjonijiet li mhiex fir-rikors.

Billi ma jirrizultax li l-intimati haffru taht il-fond u qed jibnu garage u billi ghaz-zewgt ikmamar ma kienx mehtieg kunsens tas-sid biex jinbnew, il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti. Billi l-ewwel zewg eccezzjonijiet ta' l-intimati gew michuda dawn ghandhom ibatu wiehed minn tlieta (1/3) ta' l-ispejjez; l-bqija jigifieri tnejn minn tlieta (2/3) ghandhom ibatuhom ir-rikorrenti."

Ir-rikorrenti sidien appellaw minn din id-decizjoni bl-aggravju redatt f'termini generali illi l-Bord ghamel apprezzament hazin, kemm fattwali kif ukoll legali. Huma jissottomettu illi l-Bord ma kellux jikkonsidra biss ix-xoghlijiet minnhom riferenzjati fir-rikors promotur izda wkoll dawk ix-xoghlijiet l-ohra li rrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kaz. Huma jsostnu wkoll illi x-xoghlijiet li saru ma jaqghux fil-parametri tal-eccezzjoni ghar-regola generali li tghid u trid il-kunsens preventiv tas-sidien biex setghu jsiru dawn l-istess xoghlijiet.

Il-kawza tirrigwarda talba ghall-izgumbrament tal-inkwilini-appellati mill-fond lilhom mikri minhabba allegati xoghlijiet strutturali li saru fih minghajr il-kunsens tas-sidien-appellanti.

Wara li fliet akkuratament il-provi prodotti din il-Qorti ma tarax raguni biex ma taqbelx mal-apprezzament li l-Bord ghamel taghhom u tal-principji tad-dritt applikabbli ghalihom. Dan fis-sens mhux biss ghaliex ix-xoghlijiet espressament specifikati fir-rikors riferibilment ghall-iskavar ma jirrizultawx, u anzi gew zmentiti u kuntrastati (Ara Affidavit tal-intimat innifsu (fol 60) u x-xhieda tal-AIC David Pace (fol 108) izda wkoll ghall-fatt illi anke kieku stess wiehed iqis l-allegazzjoni dwar xoghlijiet ohra (ara Affidavit tar-rikorrenti John Zerafa a fol 65), il-konkluzjoni tkun l-istess ukoll sfavorevoli ghar-rikorrenti appellanti. Dan ghaliex ix-xoghlijiet huma fil-limiti tollerabbli fil-kors ta' lokazzjoni dwar l-uzu li ghandu jaghmel kerrej mill-fond lokat. Dan naturalment jinghad ghal kaz li ma jigix ritenut li l-appellanti kienu jafu bix-xoghlijiet u ma opponewx ruhhom ghalihom.

Din il-Qorti tahseb ukoll illi fic-cirkostanzi kollha ta' dan il-kaz partikolari dak li kien il-karattru tal-fond fil-mument tal-kirja u x-xorta u entita` tat-tibdiliet li saru, anke minn detenturi ohra qabel ma dahhlu l-appellati fih, ma jidherx li jaghtu lok ghall-estrem tas-sanzjoni tal-ligi taht l-Artikolu 9 tal-Kap 69 invokata mill-appellanti.

Mill-provi akkwiziti, senjatament ix-xhieda ta' Emanuel Grech (fol 84) jirrizulta li meta dan ix-xhud dahal fl-okkupazzjoni tal-fond 'de quo' dan kien "maqjel" u "mitluq hafna". B'arrangament mas-sid kien ghamel xoghlijiet fih pero` a spejjez tieghu.

Jidher li l-appellati komplew itejbu l-fond anke ghaliex skond l-appellata Mary Azzopardi (fol 80) ma kellhom "ebda kumdita`" la fejn jinhaslu u lanqas fejn jonxru.

Fil-fehma konsiderata tal-Qorti dawn it-tibdiliet, li mill-ottika tal-appellati, kienu benefikati ghall-bzonnijiet u kumdita` tal-familja, mhux biss ma ddanneggawx il-fond izda pjuttost immiljorawh. Lanqas ma jista' jinghad li kienu ta' importanza tali li jbiddlu d-destinazzjoni li ghalih il-fond gie mikri. Vide a propozitu decizjoni fl-ismijiet "**Gio Maria Cauchi –vs- Paolo Borg**", Appell, 3 ta' Ottubru 1958 a Vol XLII pI p415.

Huwa minnu li in tema ta' dritt skond il-ligi komuni jezisti l-obbligu li ma jsirux alterazzjonijiet fil-fond mikri. Dan kif espressament sanzjonat bl-Artikolu 1564 (1) tal-Kodici Civili li inekwivokabilment jipprovdi illi "l-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera …"

Ma' dan l-artikolu hemm abbinat l-obbligu legali l-iehor impost fuq il-kerrej li jgawdi u jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u skond l-uzu miftiehem jew prezunt (Art 1554 tal-Kodici Civili).

Issa kif ormaj pacifikament akkolt l-obbligu succitat taht l-Art 1564 (1) gie sew temprat mid-dottrina guridika. Huwa fil-fatt dottrinalment accettat illi l-kerrej ma huwiex inibit li jaghmel kwalunkwe modifikazzjonijiet specjalment meta

dawn ikunu necessarji jew utli ghat-tgawdija tal-fond u ghal bzonnijiet tieghu.

Fuq it-taghlim tal-Laurent (Principii di Dirittro Civile, Vol XXV para 253), u tal-Pacifici Mazzoni (Locaz. No 116) gie opportunement osservat illi “non si puo a priori ed in linea di massima stabilire quali modificazioni apportata dal conduttore alla cosa locata siano legittime o meno; bisogno aver riguardo alle particolari circostanze del caso, e in ispecie alla professione, arte o mestiere del conduttore, all’uso per cui e` stato locato il fondo, al consenso espresso o presunto del locatore, ed anche all’epoca in cui le modificazioni hanno luogo … …” (“**Margherita Giappone vedova Rutter –vs- Sir Gerald Strickland**”, Appell Civili, 21 ta’ Gunju 1922 a **Vol XXV pI p206**).

Tali insenjament rakkolt mill-gurisprudenza jfisser, meta applikat ghal kaz in ispecie, illi anke jekk l-appellati ma jipprovawx il-kunsens tas-sidien tal-fond, il-principji relattivi f’materja ta’ din ix-xorta, ben rikapitulati fid-decizjoni appellata, jinsabu ampjament zvolti f’gurisprudenza pacifika, kemm antika kif ukoll recensjuri (**Vol XXIX pII p681**; “**Dottor Alfred Grech et –vs- Joseph Muscat et noe**”, Appell Civili, 10 ta’ Ottubru 2003).

B’applikazzjoni ta’ dawn l-istess principji din il-Qorti ma tara l-ebda raguni biex tiddissenti mill-konkluzjoni li ghaliha wasal il-Bord.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi respint u s-sentenza appellata tal-Bord konfermata, bl-ispejjez ta’ din l-istanza ghar-rikorrenti appellanti. Dawk tal-ewwel istanza jibqghu kif decizi mill-Bord.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------