MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2004

Appell Civili Numru. 62/2001/1

Cynthia xebba, Emanuela armla ta' Salvatore Grixti, Spiridiona armla ta' Emanuele Demicoli, Tereza mart Edward Olinski, u Carmela armla ta' Michael Saliba, ilkoll ahwa Debono

vs

Joseph u Erminia konjugi Tanti

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Dicembru, 2003, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma jikru lill-intimati l-fond msejjah Vandan Confectionery f'numru 29, Pjazza Gregorju Bonnici, fiz-Zejtun, bil-kera ta' mija u disghin liri Maltin (Lm190), l-ewwel skadenza dovuta fil-15 ta' Dicembru, 2001.

Illi l-intimati ricentament kkawzaw danni ngenti, fil-fond, kif premess lilhom mikri, u fl-indirizz fuq imsemmi.

Illi dawn id-danni gew hekk kkawzati minkejja l-intimazzjoni tal-esponenti li debitament intimaw lill-konjugi Tanti biex jieqfu minn dak li kienu qed jaghmlu fil-fond mikri.
Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jawtorizzhom jiehdu lura l-fond f'numru 29, Pjazza Gregorju Bonnici msejjah "Vandan Confectionery" minn ghand l-intimati, ghar-ragunijiet premessi

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra r-risposta

Illi d-domanda tar-rikorrenti hija infondata fid-dritt u fil-fatt.

Illi mhux minnu li l-esponenti kkawzaw xi danni, wisq anqas danni ingenti fil-fond, anzi l-esponent ghandu kull interess li ma jikkawzax danni ghaliex il-fond huwa l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu.

Ghalhekk din il-kawza saret ghalxejn u t-talba rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

Ra d-digriet tieghu tas-6 ta' Gunju 2000 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verabl tat-30 ta' Ottubru u n-noti ta' referenzi tal-partijiet.

Ikkunsidra,

1. Din il-kirja hija regolata b'kitba privata tas-26 ta' Mejju 1978 li fiha gie stipulat inter alia li

"Is-sidien jaghtu permess lill-komparenti Tanti biex jaghmel kambjamenti strutturali kollha li jidhirlu li ghandu bzonn bil-kundizzjoni ewlenija li l-ispejjez ta' dawn ix-xogholijiet u spejjez ancillari kollha ikunu a karigu tal-komparenti Ciantar".

2. Ir-rikorrenti kollha jghidu li saru jafu li l-intimat ried jaghmel xi tibdil fil-fond kif ukoll iwaqqa' hajt divizorju u hekk jghaqqad il-fond mikri ma' proprjeta' ta' kirja tieghu stess. Huma oggezzjonaw u ghamlu r-rapprezentanzi taghhom lill-Awtorita' ta'l-Ippjanar permezz ta' perit. Il-permess hareg:

"Dan kien kollu ghalxejn allavolja konna nfurmajna lill-Awtorita' li kienu ghamlu stqarrija inveritiera ghax qalu li l-proprjeta' kienet kollha taghhom biss u ma semmewx il-fond taghna, f'numru 29, fl-applikazzjoni taghhom. L-Awtorita' kienet taghtihom peress u illum sa fejn nafu ahna huma waqghu l-hajt bejn il-fond taghna u taghhom u ghamluhom haga wahda" (fol 10).

3. L-intimat u martu (fol 44 u 46) jghidu li skond il-ftehim fuq imsemmi huma kellhom jedd jaghmlu dak li ghamlu. Hadu permess minghand l-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

4. Il-periti teknici wara li ghamlu access, hejjew ir-rapport. Il-konkluzjonijiet taghhom:

" b. Illi l-lokazzjoni ta' l-istess hanut giet fizikament integrata mal-fond kontigwu appartenenti lill-intimati billi saret ticrita interna sostanzjali fil-hajt ta' l-appogg ta' bejn iz-zewg proprjetajiet…..u b'hekk giet ikkreta entita' wahda mal-fond kontigwu

c. illi l-istess hanut u l-fond kontigwu gew rinnovati billi sar madum gdid tac-ceramika ta' l-art, u dan japplika ukoll ghal fond kontigwu li tniffed mieghu, tant li b'hekk ha d-dehra ta' kumpless intern ta' spazju ma' l-istess hanut originali, intghamlu attrezzaturi ta' vetrini fuq barra, u z-zewg proprjetajiet gew tali ntegrati li nholoq aspett ta' 'coffee shop' u 'confectionery' ferm aktar u spazzjuz minn dak li kien fil-lokazzjoni originali" (fol 39).

5. Illi l-partijiet fin-nota ta' referezni taghhom semmew l-istess giurisprudenza. L-ewwel tlett sentenzi jirreferu ghal tibdil strutturali. Fir-rikors il-kawzali hi dwar "danni ngenti". Fit-trattazzjoni r-rikorrenti ssottomettew "li meta l-intimati qabdu u nehhew il-hajt li jifred il-fond ta' l-intimati minn dak tar-rikorrenti, dawn ghamlu l-akbar hsara passibbli lir-rikorrenti. Ghaliex? Ghaliex integrew fond taghhom ma' fond ta' terzi persuni li huma l-intimati nfushom. Dan huwa ta' dannu kbir……(fol 53). In-naha ntimata wiegbu li skond il-ftehim setghu jaghmlu tibdil strutturali. Ziedu li "ma tirrizulta l-ebda hsara ghax il-kawza ma saritx ghaliex sar it-tibdil…." (ibid).

6. Il-ftehim bejn il-partijiet jirreferi ghal fond 29, Triq Gregorio Bonnici, z-Zejtun. L-intimat inghata ukoll il-permess "li jissulloka l-post". Ghalkemm fil-kitba gie miftiehem li setghu isiru "l-kambjamenti strutturali kollha" r-referenza hi ghal fond 'de quo'. Zgur li l-ghaqda saret ma fond li <u>llum</u> hu proprjeta' ta' l-intimati. Ta' min kien l-ahhar imsemmi fond <u>meta sar il-ftehim</u> ma jirrizultax. Il-Bord jasal ghal konkluzjoni li l-bdil seta' jsir fil/fuq gewwa/fuq barra/ta' dan il-fond. Ma jifhimx, imma kif ir-rikorrenti ssemmu l-ftehim u jeskludu kull bidla. 'Tibdil strutturali' aktarx jaqa' taht ir-ras ta' "l-kundizzjonijiet tal-kiri". Minn naha l-ohra "tibdil strutturali" li jaghmel il-kerrej jista' jikkaguna hsara lis-sid (*il-punt gie msemmi in re 'Spiteri vs Attard et', 13/5/63, App Civ Vol XLVII-1-264; 'Zammit vs Mizzi', App 27/2/96*).

7. F'dan il-kaz l-intimati jammettu li ma talbux il-kunsens tas-sid ghat-tibdil strutturali. Ir-rikorrenti qeghdin jallegaw li meta ccarrat il-hajt divizorju saret hsara kbira lilhom. Tibdil iehor li sar huwa skond il-ftehim. Il-gurisprudenza

dejjem ghallmet li certu tibdil jista jsir minghajr il-kunsens tas-sid. “Imma dan jista’ jsir meta l-innovazzjonijiet ikunu parzjali u mhux ta’ mportanza kbira, ma biddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, ma ppregudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju, ikunu jistghu jigu rimossi meta tispicca l-lokazzjoni u jkunu necessarji jew utili ghall-godiment tal-post”. Dawn il-linji guida gew stabbiliti fis-sentenza “Giappone vs Strickland” (21/6/22, Vol XXV-1-206) ‘Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici (17/10/35, Vol XXIX-2-680) u ghadhom validi sallum (‘Stivala vs M.T.S. Ltd’ App. Mill-Bord 18/6/98; ‘Agius vs Chetcuti’, App 20/11/98; ‘Camilleri et vs Chircop, App Mill-Bord, 16/12/02). Il-Qrati Maltin segwew it-taghlim ta’ awturi bhala PACIFICI MAZZONI, Della Locazione N.116

“Non si puo’ a priori ed in linea di massa stabbilire quali modificazioni opportate del conduttore alla case locate siano legittimie o meno: bisogna 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 e al consenso espresso o presunto del locaotre ed all’epoco nella quale le modicazioni hanno luogo”.

Il-gurisprudenza aktar qrib fiz-zmien issostni li ghandhom jigu accettati “bhala nnovazzjonijiet u modifikazzjonijiet li l-inkwilin hu permess li jesegwixxi fil-fond lokat ……anke xogholijiet strutturali li jigu kwalifikati bhala straordinarja (‘*Vassallo vs Muscat’, P.A. 25/3/96*).

In re ‘*Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici*” (fuq imsemmija) l-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili accettat komunikazzjoni ta’ dar ta’ ‘kazin ma’ dar qrib billi fl-ewwel sular f’sala tnehha hajt divizorju. In re ‘*Baldacchino vs Belizzi’ (P.A. 15/7/52 Vol XXXVI –2 – 493*) intqal li

“zgur ma tikkonkorriex l-ahhar kundizzjoni (i.e. tibdil irid ikun necessarju jew utili ghall-godiment tal-fond) ghaliex hu zgur li t-tghaqqid"”ta”sala biex tinghata lil haddiehor” ma kienx ser iservi ghall-kerrej imma ghal haddiehor.

Fis-sentenza msemmmija ukoll mill-partijiet 'Grech u Gauci' (1/5/53, Vol XXXVII-1-156) giet accettata fetha ta' bieb f'hajt divizorju bejn proprjetajiet mikrija mill-istess sid lill-istess kerrej.

8. L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) in re 'Borg et vs Tabone' (11/3/86) fejn issemmiet 'Grech vs Gauci' ippronunzjat ruhha hekk dwar ghaqda ta' fondi permezz ta' ftuh ta' bieb

"Minn ezami tal-process tirrizulta cirkustanza li fil-fehma tal-Qorti tippregudika serjament id-drittijiet tas-sid. Il-fond in kwisjtoni u l-fond adjacenti ma jappartjenux lill-istess sid u mentri l-fond in kwistjoni gie mikri mill-atturi…..lill-konvenut…..biss, il-fond adjacenti huwa mikri lill-konvenut ….u lil haddiehor. Dan igieb bhala konsegwenza li biex jigi ripristimat il-fond in kwistjoni fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni, dan ikun jiddependi mhux biss mill-konvenut appellat imma anke mill-ko-inkwilin tal-fond adjacenti. Ghalhekk kemm jobbliga ruhu, l-konvenut li jirriprestina l-fond in kwistjoni billi jaghlaq il-bieb fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni; dan jista' jkun kollu inutili billi ma jkunx jiddependi minnu biss izda jkun jiddependi ukoll minn haddiehor.

Il-kaz kien ikun differenti kieku z-zewg fondi kienu mikrija lill-istess persuna ghaliex f'dak il-kaz ma kienx ikun hemm il-pregudizzju fuq imsemmi. Il-kaz kien ikun ukoll differenti kieku l-fond adjacenti ghall-fond in kwistjoni kien ta' proprjeta' tal-konvenut….Ghaliex f'dak il-kaz l-gheluq tal-bieb fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni kienet tkun tiddependi minnu biss".

9. L-ahhar ezampju msemmi fis-sentenza hu ezatt bhal dak li ghandu quddiem il-Bord. Flok bieb saret ticrita fil-hajt u tbiddel il-bieb. Fejn kien qabel saru vetrini u l-bieb hu fil-parti ta' proprjeta' ta' l-intimati.

10. Migbura l-provi fl-isfond tal-gurisprudenza msemmija ma jistax jinghad li saret xi hsara jew xi tibdil strutturali li ghalih kien mehtieg il-permess tas-sid. Il-Bord qed jistrieh ukoll fuq il-parir moghti lilu mill-periti teknici.

11. Il-partijiet ghamlu referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re 'Bonnici et vs Mifsud' 6/10/99, Vol LXXXIII-pt2. 398) fejn kien hemm zewg sidien u kerrej wiehed. Wiehed mill-proprjetarji ma giex imdahhal fil-kawza u ghalhekk "l-azzjoni tirrizulta manifestament insostenibbli". Barra hekk il-kawzali huma ghal kollox differenti. Fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili li giet konfermata fl-Appell hemm is-sentenzi li semmew il-partijiet fil-procedura quddiem il-Bord u dik il-Qorti qalet li l-kaz kien differenti.

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija t-talba tar-rikorrenti qed tigi michuda, bl-ispejjez kontrihom."

Ir-rikorrenti jattakkaw din is-sentenza bl-aggravju li l-Bord naqas li japprezza sew il-provi kollha relattivi ghall-kaz tad-danni. Huma jikkontendu illi l-intimati ma llimitawx ruhhom ghal semplici miljoramenti izda ghaqqdu l-fond lokat ma' fond iehor proprjeta` taghhom. L-appellanti jsostnu wkoll illi l-fatt li l-kerrej taghhom nghata d-dritt li jaghmel alterazzjonijiet strutturali ma kellux ifisser li l-fond taghhom seta' jsir haga wahda ma' fond iehor. Kull tibdil li kien koncess kien intiz li jaffettwa l-proprjeta` taghhom minghajr pero` ma tintilef l-integrita u l-individwalita` tieghu bhala hanut;

Brevement l-aspetti singolari ta' dan il-kaz huma dawn:-

1. Bi skrittura ta' lokazzjoni (esebita a fol. 45) is-sidien ikkoncedew lill-inkwilin taghhom il-fakolta` li "jaghmel kambjament strutturali li jidhirlu li ghandu bzonn";

2. Il-fond hekk mikri gie fizikament integrat mal-fond kontigwu appartenenti lill-intimati billi saret ticrita interna sostanzjali fil-hajt ta' l-appogg ta' bejn iz-zewg proprjetajiet u b' hekk giet krejata entita` wahda mal-fond kontigwu. Ara rapport tal-membri teknici a fol. 38;

3. Dan il-fatt mhux kontestat mill-intimati appellati;

Il-ligi specjali fl-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 taghti l-fakolta lis-sid li jitlob illi jiehu lura l-fond jekk “ikun ghamel hsara hafna fil-fond”;

Issa, imbaghad, in linea ta’ principju jezisti wkoll l-obbligu taht il-ligi komuni li ma jsirux modifikazzjonijiet fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta’ sid il-kera (Artikolu 1564, Kodici Civili). Ankorke` ma kienx hemm disposizzjoni partikulari bhal din xorta wahda jibqa’ l-obbligu legali taht l-Artikolu 1554 ta’ l-istess Kodici Civili impost lill-kerrej li jgawdi l-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u skond l-uzu miftiehem jew prezunt. Ara **Kollez. Vol. XLVII P I p 264**;

Jidher minn skorta ta’ sentenzi illi l-precitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temprat sew fuq l-insenjament ta’ l-awturi bhala Pacifici Mazzoni u l-Laurent. Dan fis-sens illi gie zviluppat il-principju illi l-kerrej jista’ jaghmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta’ importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghad-dgawdija tal-post u l-fond jista’ jigi ripristinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni. Ara “**Vincenzo Desira -vs- Angelo Spiteri *et***”, Appell, 7 ta’ Gunju 1977; “**Maria Scerri -vs- Domenico Mifsud**”, Appell, 6 ta’ April 1973;

Biex wiehed jara x’ modifikazzjonijiet huma legittimi jew le ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz. Pero` il-konduttur ma jkunx jista’ jaghmel lanqas dawn il-modifikazzjonijiet jekk il-kuntratt tal-lokazzjoni jevvietahomlu, Ara **Kollez. Vol. XLIX P I p 263**;

F’ dan il-kaz l-appellati nghataw il-fakolta li jaghmlu tibdiliet strutturali u ghalhekk ma jistax jinghad li dawn kienu prekluzi milli jaghmlu tibdiliet fil-fond. Jista’ forsi jigi

objettat illi tali koncessjoni kellha tkun limitata ghal fond lokat innifsu. Ghandu allura jfisser illi nonostante il-kunsens preventiv moghti *ex-contractu* kien projbittiv li jaghmlu interkomunikazzjoni bejn dan l-istess fond mikri u fond iehor proprjeta` taghhom?

F’ decizjoni riportata a **Vol. XI pagna 466** fl-ismijiet “**Mizzi -vs- Saguna**“, (Appell, 6 ta’ Dicembru 1887) kien gie ritenut b’ mod enfatiku hafna illi “*l’ apertura nel muro divisorio per comunicazione colla casa vicina è una innovazione che non puo essere considerata come un miglioramento o modificazione conciliabili coi limitati diritti di un conduttore; all’ opposto è una usurpazione di diritti del proprietario e una abusiva disposizione di dominio sulla cosa altrui*”;

Jidher pero` li llum hu konkordi li din is-sentenza ma gietx segwita. Ara *inter alia* **Kollez. Vol. XXIX P II p 681.** In fatti gie ritenut “illi l-ftuh ta’ bieb f’ hajt divizorju biex fond mikri ghand l-inkwilin jigi komunikat ma’ fond iehor mikri ghand l-istess inkwilin u ta’ proprjeta` ta’ l-istess sid, ma kienx haga li l-inkwilin ma setax jaghmel” (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 156**); “**Carmelo Stivala -vs- MTS Limited**”, Appell, 18 ta’ Gunju 1998. Dan ighodd ukoll bhal f’ dan il-kaz fejn il-fond l-iehor jappartjeni bi proprjeta` lill-istess inkwilin;

Fic-cirkostanzi tal-kaz din il-Qorti ma tarax il-pregudizzju lamentat mill-appellanti; u lanqas xi ksur ta’ xi gravita apprezzabbli u proporzjonata (“**Giuseppe Magro -vs- Farmicista Eric Mizzi**”, Appell, 22 ta’ Jannar 1971);

L-azzjoni trid tigi rigwardata wkoll a bazi tad-drittijiet li johorgu favur l-inkwilin mill-ftehim ta’ lokazzjoni u ta’ l-obbligi tieghu dwar l-uzu li ghandu jaghmel mill-haga lokata. Kif konstatat mid-diversi kazi bhal prezenti gew dejjem impostati fuq din il-bazi kontrattwali u tal-principji li jghoddu. Naturalment din il-Qorti ser tahseb biex l-appellati jobbligaw ruhhom li f’ gheluq il-kirja jqeghdu kollox fl-istat pristinu.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell interpost u b' hekk tikkonferma s-sentenza appellata b' dan li l-appellati ghandhom spejjez taghhom u taht id-direzzjoni ta' perit jergghu, f' eghluq il-kirja, iqeghdu l-post kif kien qabel ma saret l-apertura u ghandhom jiggarantixxu din l-obbligazzjoni taghhom b' garanzija solidali idonea li ghandha tkun prestata fl-attijiet ta' din il-Qorti. L-ispejjez ta' din l-istanza jitbatew mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

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