MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-4 ta' Novembru, 2005

Appell Civili Numru. 794/1998/1

Michael Baldacchino bhala prokuratur ta' l-imsiefra ohtu Catherine Baldacchino

v.

Carmelo u Mary konjugi Azzopardi

Il-Qorti:

I IS-SENTENZA APPELLATA

1. Dan huwa appell mis-segwenti sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet premessi mill-Qorti Civili, Prim Awla fl-10 ta' April, 2002:

"Il-Qorti,

“Rat ic-citazzjoni prezentata fl-20 ta’ April 1998 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta li l-fond 28, Triq il-Gardiel, Marsaskala kien gie koncess mill-awtur ta’ l-istanti b’titolu ta’ subenfitewsi temporanja u dana permezz ta’ kuntratt datat 11 ta’ Marzu 1997 atti Nutar Joseph Cachia; illi l-perjodu enfitewtiku originali skada definittivament fl-10 ta’ Marzu 1998 u l-istanti nomine ma accettax il-hlas tal-kera fit-termini ta’ l-Att XXIII ta’ l-1979 qabel ma l-konvenuti jnehhu x-xogholijiet edilizji li ghamlu fil-fond de quo in kontravenzjoni tal-ligijiet; illi dawn ix-xogholijiet jikkonsistu fil-bini ta’ kamra tal-kcina u ta’ l-ikel fiz-zona retroposta ta’ wara nett b’saqaf solidu tal-konkos u b’hekk giet eliminata b’kontravenzjoni sanitarja, parti mill-bitha; inoltre fuq din il-kamra nbena ambjent iehor fl-ewwel pjan attrezzat bhala washroom u wkoll li l-bitha residwa giet imsaqqfa b’saqaf tal-fibre glass; illi l-konvenuti, nonostante li gew interpellati biex iqeghdu kollox fl-istat “ante quo” u jikkonfermaw ruhhom mal-ligijiet baqghu inadempjenti; talab li din il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti ghamlu xogholijiet fil-fond 28, Triq il-Gardiel, Marsaskala, proprjeta` ta’ l-istanti nomine bi ksur tal-ligijiet vigenti;

2. konsegwentement tikkundannahom biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat inehhu dawk ix-xogholijiet edilizji li jirrizultaw bl-operat ta’ perit nominand li ma humiex konformi mal-ligijiet u/jew li saru in kontravenzjoni ta’ l-istess ligijiet;

3. fin-nuqqas li jsir mill-konvenuti dak lilhom ordnat fiz-zmien prefiss li l-istess istanti nomine jigi awtorizzat jaghmel dak kollu mehtieg a spejjez ta’ l-istess konvenuti.

“Bl-ispejjez, komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali tat-12 ta’ Marzu 1998 u ta’ l-ittra legali tas-26 ta’ Marzu 1998, kontra l-konvenuti ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda ta’ l-attur.

“Rat in-nota tal-konvenuti prezentata fit-28 ta’ Settembru 1998, li permezz taghha eccepew:-

1. Illi fl-ewwel lok ghandha tigi esebita l-prokura li in forza taghha qed jagixxi l-attur nomine.

2. Illi mhux minnu li huma ghamlu xogholijiet ta’ bini fil-fond mikri bi ksur tal-ligijiet vigenti;

3. Illi parti mill-kotruzzjoni li qed jilmenta minnha l-attur kienet hekk sahansitra meta l-esponenti hadu l-post taht il-kontroll taghhom.

“Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda tal-konvenuti.

“Rat il-verbal ta’ l-udjenza tal-10 ta’ Dicembru 1998, quddiem din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tat-2 ta’ Gunju 1999, sabiex tigi trattata u deciza.

“Rat ukoll id-digriet ta’ din il-Qorti kif diversament preseduta tal-10 ta’ Dicembru 1998, meta gie mahtur l-AIC Frederic Doublet sabiex jikkonstata l-allegat bini li sar mill-konvenuti indikat fit-tielet paragrafu tac-citazzjoni u biex jirredigi pjanta relattiva.

“Rat il-verbal ta’ l-udjenza tat-2 ta’ Gunju 1999, meta l-konvenuti rtiraw l-ewwel eccezzjoni in vista tan-nota u dokument a fol. 17 sa 19 tal-process.

“Rat ir-rapport ta’ l-espert tekniku mahluf fl-udjenza tat-18 ta’ Gunju, 1999.

“Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-kontendenti.

“Ittrattata l-kawza.

“Ikkunsidrat:-

“Il-fond mertu tal-kawza, gia` proprjeta` ta’ Carmelo Baldacchino missier l-attrici, kien inghata b’cens

temporanju ghal zmien sbatax-il sena lil Giuseppe Cassar b'kuntratt tas-16 ta' Ottubru 1973, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia. Sussegwentement u cioe` b'kuntratt tal-11 ta' Marzu 1997, ipublikat mill-istess Nutar, filwaqt li din il-koncessjoni subenfitewtika kienet giet rexissa, l-istess fond inghata b'titolu ta' subenfitewsi temporanja, din id-darba ghal zmien ta' wiehed u ghoxrin sena, lill-konvenut versu c-cens ta' LM40 fis-sena. Fost il-kondizzjonijiet stipulati fl-istess koncessjoni l-konvenut kien obbliga ruhu li jzomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u hekk jikkonsenjah lura fit-terminazzjoni tal-koncessjoni; li jirritorna c-cwievet minnufih mat-terminazzjoni tal-koncessjoni taht penali ta' LM2 ghal kull gurnata dewmien u li kull xorta ta' benefikati li s-subenfitewta jaghmel fl-imsemmi fond ghandhom jibqghu a vantagg ta' l-istess fond bla ma s-subenfitewsa jkun jista' jippretendi kumpens jew indennizz ghalihom.

"Bl-Att XXIII tal-1979 l-okkkupanti ta' nazzjonalita` Maltija ta' fondi koncessi in enfitewsi temporanja nghataw protezzjoni fl-okkupazzjoni ta' l-istess fond billi dawn jibqghu jokkupaw l-istess fond b'titolu ta' kera jew, jekk ikun il-kaz, li jikkonvertu l-istess koncessjoni temporanja ghal wahda perpetwa.

"Kien ghalhekk li meta fit-terminazzjoni tal-koncessjoni subenfitewtika l-attur talab il-pussess lura minghand il-konvenuti dawn irrifjutaw li jaghmlu hekk billi legalment issa setghu jibqghu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera taht il-kundizzjonijiet imsemmija fl-Att fuq imsemmi.

"L-attur ghalhekk talab li jaghmel spezzjoni tal-fond sabiex jigi determinat jekk issa, li giet terminata l-koncessjoni subenfitewtika u l-fond kien qed jigi detenut b'titolu ta' kera, kienx hemm xi xogholijiet edilizzji li jippregudikawh qua sid il-fond. Gie inkarigat l-Perit Frederick Valentino li, kif jidher mir-rapport Dok MB2 a fol. 25 tal-process, ikkonstata certa numru ta' kontravenzjonijiet sanitarji fil-beni ezistenti.

"Dawn il-kontravenzjonjiet gew ukoll konstatati mill-espert tekniku l-AIC Frederick Doublet li fir-rapport tieghu mahluf fit-18 ta' Gunju 1999, qal hekk:

"5.1 Illi jidher li f'dan il-fond saru alterazzjonijiet u zidiet kif gej;

(1) fejn illum hemm il-kamra tal-banju qabel kien hemm ante room u l-kamrin tad-W.C. li tnehha' l-hajt ta' bejniethom sabiex giet iffurmata l-kamra tal-banju li hemm illum. It-tieqa tal-kamrin tad-"W.C." giet maghluqa.

Jidher li gie kostruwit "Inspection Chamber" hdejn il-bieb tal-kamra tal-banju, fis-sistema li kienet ezistenti tal-katusi tad-drenagg, li pero` huwa mghotti bil-madum ta' l-art. Dan l-"I.C." jircevi katusi minn:

(a) "I.C." iehor fil-kcina (parti orginali);

(b) "Gulley" fil-parti rimanenti tal-bitha (parti gdid);

(c) katusa mid-"W.C." (parti gdida),

u minnu katusa tibqa' hierga ghall-"intercepting trap" (jew sifun) fil-bankina tat-triq (parti originali).

Illum ma jidhirx ventilatur ikkumnikat kif suppost mas-sistema tad-drenagg – huwa probabbli li qabel kien jezisti katusa/ventilatur wara l-hajt tal-kamra tal-banju li johrog mill-"I.C." li llum jinsab fil-kcina.

Sar madum tac-ceramika mal-hitan tal-kamra tal-banju sa cirka hames piedi u nofs (5'6") gholi.

(ii) Fl-ispazju bejn il-hajt ta' wara tal-kamrin tad-W.C. u l-hajt divizorju ta' wara nbniet kcina bis-saqaf tal-konkos. Fir-rokna wara/lemin (thares mit-triq) tas-saqaf thalliet toqba li taghti ghall-katusa fl-ewwel sular bhala ventilatur. Sar il-madum fl-art u madum tac-ceramika mal-hitan sa gholi ta' cirka hames piedi (5'0"). Il-fetha bejn din il-kamra u l-parti rimanenti tal-bitha hija in

parti bieb u in parti tieqa. F'parti hdejn il-hajt tal-kamra tal-banju hemm "Inspection Chamber" li pero` huwa mghotti bil-madum. Il-kcina ghandha 'cupboards' li jinkorporaw 's.s.sink'.

(iii) Fl-ispazju bejn il-kamra tal-banju u l-hajt divizorju tax-xellug (thares mit-triq) hemm il-bitha rimanenti. Din il-bitha ghandha numru ta' hwejjeg, partijiet li kienu ezistenti u ohrajn godda. Fir-rokna quddiem/lemin hemm 'Gulley' u fuqu hemm katusa niezla mill-bejt sabiex twassal l-ilma tax-xita ghal go fih. Wiehed ghandu jahseb li dan il-'Gulley' jwassal l-ilma ghall-bir li hemm hdejh. Minn dan il-'gulley' sal-hajt divizorju hemm dorga li tigbor l-ilma tal-bitha (u twasslu ghall-katusa (mhux murija) li tiddisponi minn dan l-ilma tax-xita ghat-triq. Immedjatament wara dan il-'Gulley' hemm il-bieba (trap door) tal-bir, ftit 'il fuq mill-art, fejn qabel kien hemm il-horza tieghu. Dan il-bieb tal-bir, flimkien mac-cint baxx livell maghha madwarha, iservu ta' pjan sabiex jasal quddiem skalapiza ta' l-injam u metall jitla' lura 'l fuq mal-hajt tal-kamra tal-banju. Taht it-tarag hemm 'Gulley' li jircevi l-'waste pipes' mis-segwenti:

(a) is-sink tal-kcina,

(b) il-banju fil-kamra tal-banju,

(c) is-sink tal-washroom fl-ewwel sular.

Dan il-gulley huma konness b'katusa ma' l-"I.C. fil-kamra tal-banju. L-art tal-bitha saritilha l-madum.

(iv) Fuq il-kcina giet kostruwita 'washroom', milhuqa mill-iskalapiza msemmija. Din il-'washroom' hija msaqqfa bil-pjani tal-fdewwex ta' l-asbestos-cement, liema saqaf huwa maqlub minn wara ghal quddiem sabiex jehles mill-ilma tax-xita ghal fuq il-bejt jew ghall-bitha. Din il-kamra ghandha 'laundry sink' mal-hajt divizorju tal-lemin, u fir-rokna wara/lemin hemm katusa tiela' mit-toqba tas-saqaf tal-kcina msemmija u tghaddi minn gos-saqaf tal-pjanci ghal barra. Fuq is-saqaf hemm zewg tankijiet ta' l-ilma. Minn din il-washroom wiehed jghaddi minn fetha

fil-hajt ta’ quddiem u b’dizlivell ’l fuq ghall-bejt sorvastanti l-kamra tal-banju u minn hemm ghaz-zewgt ibjut l-ohra, ukoll dizilevallti kollha kemm huma minn xulxin.

(v) Man-naha ta’ quddiem u tal-lemin tal-bitha rimanenti ittellghu pilastri tas-sitta fil-kantuniera u bejniethom saru xbieki tan-nemus (mosquito netting) tal-pastik fuq gwarnici ta’ l-injam. Dan jasal sa l-gholi tal-washroom. L-ispazju ta’ fuq il-bitha gie mghotti b’xibka hada tax-xkora fuq tilar (frame) ta’ l-injam. Din ix-xibka ghandha toqob zghar sabiex ma jghaddux insetti u tista’ sservi wkoll biex tilqa’ ftit mix-xemx.

“Wara dawn l-osservazzjonijiet ta’ natura strutturali li saru fil-fond in kwistjoni l-perit legali ghadda biex ghamel osservazzjonijiet ta’ natura legali pertinenti ghall-mertu tal-kawza. Dan qed jinghad billi kif sewwa gie premess fic-citazzjoni u kif jidher mit-talbiet attrici, l-ilment mhux indirizzat lejn xi benefikati li setghu saru fil-fond, billi dawn, skond l-istess koncessjoni subenfitewtika setghu jsiru u jibqghu mal-post bla kumpens. L-ilment huwa indirizzat lejn dawk ix-xogholijiet li saru fil-proprjeta` ta’ l-attrici “*bi ksur tal-ligijiet vigenti*”. Huma dawn ix-xogholijiet li huma pregudizzjevoli ghall-interessi ta’ l-attrici qua sid il-fond.

“Il-perit mahtur mill-Qorti osserva hekk f’dan ir-rigward:

5.4. Illi skond ir-Regolamenti Sanitarji kull fond ghandu jkollu bitha esklusivament tieghu li ghandha jkollha l-arja superficjali ta’ tlett metri bil-wisgha tal-faccata ta’ l-istess bitha mal-bini. *Dan illum mhux il-kaz fil-post in kwistjoni*.

5.5 Illi l-istess regolamenti ma jippermettux:

(a) li jsiru ‘inspection chambers’ fil-maghluq;

(b) li ma jsirux ventilaturi vertikali sa gholi ta’ 6’00” ‘l fuq mill-bejt ghas-sistema tad-drenagg; u

(c) li jsir ‘W.C.’ minghajr ma jkollu ‘ante-room’ ivventilata, hlief ghall-kmamar tal-banju ‘en suite’

minn kmamar tas-sodda sakemm ikun hemm almenu kamrin tad-'W.C.' iehor bl-'ante-room'.

"Illi mix-xogholijiet deskritti fir-rapport peritali jidher li hemm diversi regolamenti sanitarji li gew miksura principalment minhabba t-tisqif tal-bitha, il-kostruzzjoni fiha u l-komunikazzjonijiet tad-drenagg u nuqqas ta' ventilazzjoni adegwata. F'dan is-sens l-ilment ta' l-attur huwa gustikat.

"Il-konvenuti izda qed isostnu li x-xogholijiet li saru minnhom kienu approvati mill-awtoritajiet kompetenti u dawk li, se mai huma kontra r-regolamenti kienu gia` jezistu fid-data meta l-konvenut ha l-post in kwistjoni b'subenfitewsi.

"Illi fil-fehma ta' din il-Qorti jekk xi xogholijiet gew approvati ma jfissirx li dawn huma konfacjenti mar-regolamenti sanitarji. Inoltre jinghad ukoll li l-prezentata ta' pjanta ta' perit ghax-xogholijiet proposti u l-permess relattiv ma jfisser xejn billi l-pjanta setghet ma gietx approvata u l-permess ma jaghti ebda indikazzjoni ta' l-entitat jew natura tax-xogholijiet li kellhom isiru billi dan kull ma jghid "To affect internal alterations as per plan submitted." Inoltre l-allegazzjoni li xi xogholijiet kienu gia` ezistenti fid-data tal-koncessjoni subenfitewtika, allegazzjoni din li ma gietx ippruvata sodisfacjentement, ma jagevola xejn lill-konvenuti, anke jekk tirrizulta, billi fid-data tat-terminazzjoni tal-koncessjoni s-subenfitewta jibqa' responsabbli vis-à-vis is-sid ghall-kundizzjoni tal-fond u senjatament li dan jew ma jkunx fi stat deterjorat jew li jkun fi stat konfacjenti mar-regolamenti.

"Illi din il-Qorti ghalhekk ma tistax taccetta l-eccezzjonijiet u sottomissjoni tal-konvenuti u f'dan is-sens tichadhom.

"Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tilqa' t-talbiet attrici, tiddikjara li l-konvenuti ghamlu xogholijiet fil-fond 28, Triq il-Gardiel, Marsaskala proprjeta` ta' l-attrici, bi ksur tal-ligi vigenti; tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex taht is-sorveljanza ta' l-AIC Frederick Doublet, li qed jigi mahtur appositament, jnehhu mill-imsemmi fond kull kostruzzjoni

kontra l-ligi sanitarja u jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega sabiex dan il-fond jigi konformi ma’ l-istess ligijiet u dan fi zmien sitt xhur mil-lum; u fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici sabiex hija stess, a spejjez ta’ l-istess konvenuti taghmel ghal dawk ix-xogholijiet taht is-sorveljanza ta’ l-istess perit.

“Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti, inkluzi dawk tal-Perit li qed jigi mahtur b’din is-sentenza.”

2. Billi l-konvenuti hassewhom aggravati b’din is-sentenza huma appellaw minnha quddiem din il-Qorti b’rikors ta’ appellipprezentat fl-24 ta’ April, 2002. Ghar-ragunijiet li jispjegaw fl-istess rikors taghhom, l-appellanti talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa’ l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-istess konvenuti appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-kontro-parti appellata.

3. L-attur nomine appellat ikkontesta l-appell b’risposta ta’ appell prezentata minnu fis-6 ta’ Mejju, 2002. Fiha, huwa kkontrobatta l-argumenti migjuba ’l quddiem mill-appellanti u talab li l-appell interpost jigi rigettat bi spejjez doppji kontra l-konvenuti appellanti minhabba li jallega li dawn huwa appell fieragh.

4. L-appell gie appuntat ghas-seduta tal-15 ta’ Novembru 2004, fl-10.30 ta’ filghodu. Dakinhar dehru l-partijiet u d-difensuri taghhom u jirrizulta mill-verbal li gie redatt dakinhar illi d-difensur ta’ l-appellanti talbet li jigi ingunt rapprezentant tad-Direttur ta’ l-Akkomodazzjoni Socjali biex l-appellanti jippruvaw li l-fond in kwistjoni huwa rekwizizzjonat. Fatt, dan, li ma kenux jafu bih qabel u li ma setghux ikunu jafu bih peress li qatt ma gew notifikati b’xi ordni ta’ rekwizizzjoni. Id-difensur ta’ l-appellati ssottometta li dan il-fatt, fi kwalunkwe kaz, ma jaffettwax il-meritu tal-vertenza. Din il-Qorti laqghet it-talba biex jinstema’ x-xhud mitlub mill-appellanti izda ghamlet dan minghajr ebda pregudizzju.

5. Fil-15 ta' Dicembru 2004, instema' x-xhud Leonard Zerafa in rapprezentanza tad-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali. Dan ix-xhud xehed, fil-qosor, li fuq il-fond meritu tal-kawza kienet inharget *Requisition Order* fis-7 ta' Mejju, 1975. Skond il-file dipartimentali, l-inkwilin kien certu Joe Cassar. Madanakollu skond ir-Registru Elettorali nstab li joqoghdu hemm Carmelo Azzopardi, Marica Azzopardi u Mary Carmen Azzopardi. Ufficjali tad-Direttorat ghall-Akkomodazzjoni Socjali ghamlu spezzjoni fil-post fit-18 ta' Mejju 2004, u sabu li dawn l-ahhar imsemmija tlett persuni kienu fil-fatt jirrisjedu hemmhekk.

6. Jirrizulta li d-difensuri tal-kontendenti trattaw oralment l-appell fis-seduta tad-9 ta' Frar 2005, f'liema data l-kawza id-data thalliet ghas-sentenza.

II KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

7. It-trattazzjoni li semghet din il-Qorti fis-seduta msemmija kienet tista' tghid ghal kollox orjentata dwar il-mod kif l-imsemmija *Requisition Order* taffetwa din il-kawza. Id-difensur ta' l-appellanti, l-Avukata Dott. Edwina Grima, issottomettiet li r-*Requisition Order* li nharget fuq il-fond meritu tal-kawza baqghet *in vigore* sal-lum. Ghalhekk is-sid tal-fond, cioe` l-appellat Baldacchino, gie effettivament ezawtorat minn kull dritt ta' amministrazzjoni tal-fond, billi l-istess amministrazzjoni giet vestita fis-Segretarju tad-Djar. Issottomettiet ukoll li s-sid qatt ma rrikonoxxa lill-appellanti bhala inkwilini tal-fond u ghalhekk il-kawza saret hazin kontra l-appellanti.

8. Min-naha l-ohra, d-difensur ta' l-appellat Baldacchino spjega li r-*Requisition Order* in kwistjoni ma baqghetx in vigore ghaliex l-Att Dwar id-Djar, Kap. 125 thalla jiskadi, u meta gie ppubblikat l-Att XIV tal-1992 (Att biex jestendi l-Att Dwar id-Djar, Kap. 125) ma harget l-ebda *Requisition Order* gdida fuq il-fond meritu tal-kawza.

9. Jirrizulta li dawn il-kwistjonijiet konnessi ma' *Requisition Order* imsemmija ma tqajjmux quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti, li ovvjament ghalhekk, ma ddecidiet xejn fir-rigward. Dawn il-kwistjonijiet tqajjmu

biss quddiem din il-Qorti. Din il-Qorti mhijiex Qorti ta' prim'istanza, izda hija Qorti ta' revizjoni u ghalhekk jidhrilha li m'ghandhiex tiddeciedi hi l-kwistjonijiet li gew sollevati quddiemha ghall-ewwel darba. Infatti fil-process ma hemm l-ebda eccezzjoni formali bazata fuq l-imsemmija *Requisiton Order* u ghalhekk huwa opportun li l-kwistjonijiet kollha konnessi ma' l-istess *Requisition Order* jithallew impregudikati biex hadd mill-partijiet ma jitlef il-possibilita` ta' xi eventwali dritt ghad-*doppio esame*.

10. Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma sewwa u korrettement imfissra fid-decizjoni appellata u ghalhekk din il-Qorti ma tarax il-htiega li tahli z-zmien f'ripetizzjonijiet inutili. Ghalhekk sejra tghaddi mill-ewwel biex tikkonsidra l-aggravji ta' l-appellanti *seriatim*.

11. Fl-ewwel aggravju taghhom l-appellanti jispjegaw li kien jirrizulta mir-rapport tal-perit inkarigat mill-ewwel Qorti li x-xogholijiet li ghamlu l-appellanti kollha kienu facilment rimovibbli hlief ghall-kostruzzjoni tas-saqaf tal-konkos fuq il-kcina illi l-perit ikkonsidra bhala kostruzzjoni permanenti. L-appellanti sostnew li l-Artikolu 1504 tal-Kodici Civili jippermetti lic-censwalist li jbiddel il-wicc tal-fond basta li b'daqshekk ma jgharrqux. Huma sostnew li x-xogholijiet li ghamlu ma gharrqux il-fond bl-ebda mod u lanqas ikkagunaw xi hsara lilu u dana peress li x-xogholijiet li saru (hlief ghal saqaf ta' kcina) jistghu jitnehhew jekk ikun il-kaz.

12. Dan l-aggravju mhuwiex gustifikat. L-attur appellat intavola l-kawza odjerna ghax ma jridx li l-fond tieghu jkollu kostruzzjonijiet bi ksur tal-ligijiet vigenti. Proprjament il-kawza mhijiex bazata fuq l-Artikolu 1504 tal-Kodici Civili, izda hija bbazata fuq il-premessa li fil-kors tal-perjodu enfitewtiku, l-appellanti ghamlu xogholijiet fil-fond bi ksur tal-ligijiet vigenti. It-talba ta' l-attur f'din ic-citazzjoni hija ezattament li din il-Qorti tiddikjara li l-konvenuti appellanti ghamlu xogholijiet fil-fond in kwistjoni bi ksur tal-ligijiet vigenti u konsegwentement l-attur nomine talab li l-konvenuti jnehhu dawn ix-xogholijiet li mhumiex konformi mal-ligijiet u/jew li saru in kontravenzjoni ta' l-istess ligijiet u li fin-nuqqas li jaghmlu

hekk l-atturi talbu li huma stess ikunu awtorizzati li jaghmlu x-xogholijiet in kwistjoni a spejjez tal-konvenuti. Il-kwistjoni jekk ix-xogholijiet li jiksru l-ligijiet vigenti humiex facilment rimovibbli jew le ftit jidher li ghandha importanza f'din il-kawza. L-attur stess qed jitlob li dawn ix-xogholijiet li ghamlu l-appellanti jitnehhew. Hawnhekk si tratta ta' fond zghir u ghalhekk indubbjament kwalunkwe x-xogholijiet ta' rimozzjoni jistghu jsiru b'certa facilita`.

13. Bit-tieni aggravju taghhom l-appellanti rreferew ghas-sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru 2001, fl-ismijiet Anthony Spiteri v. Pantelis Mairangas. L-appellanti ssottomettew li f'din is-sentenza *inter alia* gie deciz illi ma kienx jispetta lis-sidien illi jivverifikaw jekk ix-xogholijiet in kwistjoni sarux skond il-permessi ta' l-awtoritajiet kompetenti, izda din kienet biss tispetta lill-istess awtortitajiet, u tali fatt ma jfissirx illi kien hemm ksur tal-kondizzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni nonostante li fil-kuntratt kien hemm kondizzjoni specifika illi kwalunkwe xogholijiet li jsiru mill-inkwilin fil-fond iridu jsiru skond il-permessi ta' l-awtoritajiet kompetenti.

14. Din il-Qorti ezaminat il-kaz citat mill-appellanti u sabet li dan il-kaz sostanzjalment ma japplikax ghall-kaz odjern. Dan principalment ghaliex hawnhekk si tratta ta' obbligu naxxenti originarjament minn kuntratt ta' enfitewsi temporanja u mhux minn kuntratt ta' lokazzjoni. In oltre f'dak il-kaz, kemm il-Qorti ta' l-ewwel istanza, kif ukoll din il-Qorti ta' l-Appell, kienu kkonstataw illi x-xogholijiet lamentati mill-atturi kienu saru qabel giet miftehma l-kirja u ghalhekk dawk ix-xogholijiet kienu saru bil-konsapevolezza tas-sidien. Fis-sentenza citata mill-appellanti, din il-Qorti kienet qalet hekk:
"Din il-Qorti ma tarax li hemm lok f'dawn il-proceduri li tassigura l-konformita` tal-kostruzzjoni li qed jilmentaw minnha l-atturi appellati mal-ligijiet ta' l-ippjanar u ma dawk sanitarji fuq talba tas-sidien meta kienu huma stess jew ahjar l-awtur taghhom konsenzjenti ghall-mod allegatament abuziv kif saret l-istess kostruzzjoni. L-infurzar ta' dawk il-ligijiet kien ghalhekk thalla f'idejn dawk l-awtoritajiet kompetenti jekk hekk jidhrilhom xieraq li jagixxu."

Ta' min ifakkar illi l-kawza fil-kaz citat mill-appellanti ma kenitx intiza biex jigu rimossi x-xogholijiet lamentati mill-atturi izda invece kienet indirizzata biex, minhabba dawk ix-xogholijiet, il-konvenuti jkunu kkundannati jizgumbraw mill-fond. Ghalhekk anke t-tieni aggravju ta' l-appellanti ma jistax jintlaqa'.

15. L-ahhar aggravju ta' l-appellanti huwa bbazat fuq is-sottomissjoni li l-konvenut kien xehed li l-bitha kienet diga` msaqqfa meta huwa ha l-post f'idejh l-ewwel darba u ghalhekk ma jistax jigi dikjarat responsabbli ghal xogholijiet li huwa fil-fatt ma esewgwiex. L-appellant kien xehed li whud mix-xogholijiet ma kenux gew esegwiti minnu izda kienu diga` hemm meta huwa ha l-post f'idejh l-ewwel darba. L-appellanti kkritikaw l-ewwel Qorti ghaliex din iddecidiet illi dan il-fatt ma jagevolax lill-konvenuti appellanti stante li fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika s-subenfitewta jibqa' responsibbli vis-à-vis is-sid ghall-kondizzjoni tal-fond. Huma jsostnu li l-ewwel Qorti ma kenitx korretta meta rritjeniet hekk ghaliex il-konvenuti ma jistghux jinzammu responsabbli ghal dak li huma ma kkawzawx bl-azzjonijiet taghhom.

16. Anke dan l-aggravju ma jistax jintlaqa' ghaliex, anke jekk wiehed jasal li jaqbel mal-kritika li qeghdin jaghmlu l-appellanti ghall-imsemmi *dictum* ta' l-ewwel Qorti, pero`, xorta wahda jirrizulta mis-sentenza appellata li l-ewwel Onorabbli Qorti kienet irritjeniet illi l-allegazzjoni ta' l-appellanti li x-xogholijiet kienu gia` ezistenti fid-data tal-koncezzjoni enfitewtika ma <u>gietx pruvata sodisfacentement</u>. Din il-Qorti ezaminat il-process taht dan l-aspett tal-kawza u sabet illi l-ewwel Qorti setghet benissimament tasal ghal din il-konkluzjoni. Huwa risaput li din il-Qorti ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi li jkun gie maghmul mill-ewwel Qorti jekk tara li dik il-Qorti setghet legalment u ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li tkun waslet ghaliha. Certament din il-Qorti tintervjeni biss jekk tkun tal-fehma li dak l-apprezzament hu manifestament zbaljat b'mod li jekk jibqa' jregi, bil-konkluzjoni bbazata fuqu tkun qed issir ingustizzja lejn xi

parti. Din il-Qorti jidhrilha li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament korrett tal-provi u ghalhekk m'hemmx lok li dan l-aggravju ta' l-appellanti jintlaqa'.

17. Ghal dawn il-motivi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan li t-terminu ta' sitt (6) xhur fiha msemmi ghandu jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez kollha ghandhom jithallsu mill-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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