MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2006

Appell Civili Numru. 120/1999/1

Michael Attard Limited

vs

Bezzina Brothers Limited

Il-Qorti,

Fis-7 ta' Dicembru, 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors tas-socjeta' rikorrenti pprezentat fis-6 ta' Ottubru, 1999, fejn esponiet:

Illi s-socjeta' esponenti tikri lis-socjeta' intimata l-fondi, ossia hwienet kif definit fl-artikolu tnejn (2) tal-Ordinanza li Tirregola Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69) u b'mod partikolari mhazen, 5,6, u 7 Cross Road, Marsa u dana

versu l-kera ta’ tlett mija u hamsin lira Maltin (Lm350) fis-sena li tithallas kull 12 ta’ Ottubru;

Illi l-kirja korrenti taghlaq fil-11 ta’ Ottubru, 1999;

Illi s-socjeta’ intimata kienet tuza dana l-fond ghall-ezercizzju ta’ negozju u ghal hazna ta’ merkanzija izda issa ilu ma jinfetah u jintuza ghal dan l-iskop u ghalhekk is-socjeta’ intimata biddlet id-destinazzjoni tal-istess;

Illi s-socjeta’ intimata ghamlet tibdiliet strutturali fil-fond de quo minghajr il-kunsens tas-socjeta’ rikorrenti u kif ukoll abbandunat il-fondi mikrija b’liema agir s-socjeta’ intimata kkagunat hsara konsiderevoli fl-istess fondi;

Ghaldaqstant s-socjeta’ esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Qorti sabiex ghar-ragunijiet fuq premessi tawtorizzaha tirriprendi pussess tal-fondi numru 5,6, u 7 Cross Road, Marsa u ghal dan il-ghan tipprefiggi lis-socjeta’ intimata zmien qasir u perentorju biex tizgombra mill-istess.

Ra r-risposta tas-socjeta’ intimata Bezzina Brothers Limited fejn esponiet:

1. Illi s-socjeta’ intimata minn meta inghatat b’lokazzjoni l-5,6 u 7 Cross Road, Marsa baqghet tuza dawn ghall-iskopijiet ta’ l............ u hlief meta saru xogholijiet ta’ manutenzjoni ordinarja u straordinarja hekk baqghet.

2. Illi f’ebda mument ma gie abbandunat il-fond.

3. Illi l-esponenti ma ghamlux it-tibdiliet li qieghed jallega r-rikorrenti.

Ra d-digriet tieghu tal-21 ta’ Frar 2000 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Joseph Jaccarini u l-AIC Godfrey Vella.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti.

Ra l-verbal tas-7 ta’ Settembru, 2005.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel kawzali tas-socjeta' rikorrenti hi li s-socjeta' intimata kienet tuza l-fond ghall-ezercizzju ta' negozju u hazna ta' merkanzija izda issa ilu snin ma jinfetah u jintuza ghal dan l-iskop u ghalhekk tbiddlet id-destinazzjoni ta' l-istess. Din hi l-kawzali ta' non uzo tant li fil-paragrafu erbgha (4) tar-rikors jinghad li l-fond/i gie abbandunat. Fin-noti ta' sottomissjonijiet in non uso aktarx qed jithawwad ma' bdil ta' destinazzjoni.

2. "Non uso" u l-"uzu divers" huma zewg kuncetti kontradistinti minn xulxin, anke jekk jerga' jigi koncess illi xi kultant intqal ukoll illi dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi 'non uso' gie ekwiparat ghall-'uzu divers'. ('Rocco Caruana et vs Albert Cauchi", Appell 6 ta' Dicembru, 1968).

Fil-kaz tan-'non uzu' ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien. ('Elena Magri et vs Andrea Piscopo' Appell 12 ta' Mejju, 1950) jew jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghal perijodi qosra. ('Pullicino vs Briffa', Appell 18 ta' Gunju, 1983; 'Josephine Smeets vs Evelyn Spiteri', Appell 30 ta' Ottubru, 1997).

Invece fil-kaz ta' 'uzu divers' il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kienet issir qabel mill-fond u b'hekk abbuza mill-godiment tieghu. Ad exemplum, minn garage ghall-karozza jaghmlu store ("Emanuel Mifsud vs Philip Cassar" Appell, 31 ta' Mejju, 1966) jew minn furnished flat jaghmlu ufficju. ("Gemma Saliba vs Mario Schembri") Appell 3 ta' Dicembru, 1999). "Zammit Tabona et vs Walker et", Appell 15 ta' Dicembru, 2003. (Ara wkoll sentenza tal-Bord "Blackman et vs Alf. Petroni & Sons Ltd. 27 ta' Jannar, 2005).

3. Biex tirnexxi l-azzjoni tas-socjeta' rikorrenti, skond ir-rikors huma jehtigilhom jippruvaw illi s-socjeta' intimata ma kienet qed taghmel l-ebda attivita' tax-xoghol kummercjali mill-fond u dan ghal zmien twil. Non uzo jgib ksur ta' l-obbligazzjonijiet tal-kirja u s-sid ghandu d-dritt li ma jgeddidx il-kirja u jirriprendi l-pussess tal-fond ai termini ta' l-art 9(a) tal-Kap 69. (ara "Gulia vs Chircop", Appell 17 ta' Jannar, 1995, "Schembri vs Sultana", Appell 29 ta' Jannar, 1999).

4. Ix-xhud Peter Paul Cassar Parnis ftit jaf 'de proprio' dwar dan il-kaz. Fuq din il-kawzali jghid li jiftakar "illi l-fondi in kwistjoni gew mikrija lis-socjeta' intimata sabiex jintuzaw bhala fond kummercjali." (fol 50). Jaqbel mieghu Michael Attard in rapprezentanza tas-socjeta' rikorrenti u jzid li

"bhala fatt illum is-socjeta' intimata hija proprjetarja ta' porzjon ta' art sostanzjali ghall-fondi mertu ta' dan ir-rikors u kif ukoll hija proprjetarja ta' 'showroom' li tinsab f'Aldo Moro Street, Marsa u wkoll retroposta ghall-fondi 5,6, u 7 minn liema showroom huma jbieghu l-maggioranza ta' l-oggetti li huma jinnegozjaw" (fol 52).

5. George Muscat jahdem mas-socjeta' intimata imma gie mressaq mis-socjeta' rikorrenti. Dahal jahdem mas-socjeta' intimata fl-1968 meta bdiet tinbena s-'showroom fi Triq Aldo Moro, Marsa li mhix parti mill-fondi in kwistjoni. Jiddeskrivi l-fondi in kwistjoni bhala 'zewgt ikmamar quddiem malli tidhol, garage kbir wara, hemm xi tlett ikmamar fuq u bejt' (fol 81). Ha hsieb il-bini tax-showroom u ilu jahdem fuq barra. L-istruttura tal-fond 'kienet fabbrika, store u hanut' (fol 82).

6. Dan ix-xhud huwa evaziv u jrid jahrab mill-mistoqsijiet. Ma huwa xejn kredibbli.

7. Minn naha intimata tressaq Godfrey Bezzina li jaf il-fond kif inhu u kif dejjem kien:

"bhala bini dejjem nafu kif inhu, jigifieri kif qieghed illum. Struttura qatt ma missejna xejn, bhala ufficini, stores u

naghmlu xi tikka manifattura". Ix-xoghol dejjem kien l-istess: manifattura, importazzjoni ta' l-affarijiet, xoghol fl-inginerija. Il-post jinfetah kuljum, minn dejjem intuza biex jilqa' n-nies li jridu jixtru u jordnaw (fol 94-98).

8. Il-Perit Alex Bezzina hu direttur tas-socjeta' intimata. Jghid li x-xoghol minn dejjem kien "light engineering works'. Ix-xoghol ta' manifattura naqas hafna. Il-kumpanija Bezzina Bros. Ltd hi registrata fuq il-fond numru 6 (fol 101).

9. Deskrizzjoni tal-fond tinghata mill-periti teknici. (fol 18):

"il-fondi 5,6, u 7 fi Triq is-Salib il-Marsa jikkonsistu fi tlett entraturi li jaghtu access ghal mahzen zghir li llum jintuza ghall-bejgh tal-merkanzija konsistenti f'parts ta' pompi u equipment ancillari, u l-parti fuq wara bhala ufficcju, minn fejn hemm ukoll acess ghall-mahzen li hemm fuq wara. Il-bieb numru 6 jaghti ghal tarag li jintlahaq ukoll mill-hanut imsemmi u jiehu ghall-kmamar li hemm fl-ewwel sular. Dawn il-kmamar ghandhom aperturi fuq it-triq u wahda minnhom gallerija maghluqa tal-injam, kif ukoll aperturi li jharsu fuq il-bejt sovrapost il-parti retroposta tal-mahzen u l-bieb li jiehu ghall-istess bejt. Il-fond bin-numru 7 huwa l-mahzen proprju li fil-parti ta' quddiem tieghu tintuza ghall-manifattura ta' 'chimney flues' u equipment ancillari mahdum bil-pjanci tal-landa, waqt li l-parti fuq wara huwa l-mahzen proprju li jintuza bhala post ghall-hazna ta' merkanzija. Wara l-parti fejn hemm l-ufficju hemm washrooms li jintuzaw mill-haddiema".

10. Jirrizulta mix-xhieda mressqa mis-socjeta' rikorrenti jirrizulta li l-fondi nkrew bhala 'fond kummercjali'. Is-socjeta' intimata kellha kull jedd li tuzahhom ghal kull hidma basta din tkun wahda kummercjali:

"gja kien gie drabi ohra deciz illi ghandha ssir distinzjoni bejn l-uzu jew destinazzjoni tal-fond stipulati kontrattwalment, se pure bi ftehim tacitu, u l-uzu jew destinazzjoni skond l-interess jew intenzjoni unilaterali ta' l-inkwilin. Sakemm iz-zewg kontraenti ma jkunux ftehmu

fuq id-destinazzjoni ta' l-uzu tal-fond b'mod li jistabilixxi destinazzjoni esklussiva ghall-finijiet tal-kirja u c-cirkostanzi ma jkunux b'mod univoku li l-uzu kellu jkun ghal xi destinazzjoni partikolari ma jistax jinghad illi l-inkwilin ikun marbut li juza l-fond ghal skop wiehed biss u ma jkunx jista' jaghmel uzu divers minn dak li jkun beda jaghmel – "Antonio Zahra vs Francis Galea", Appell 8 ta' Jannar, 1965; "Cleopatra Consiglio et vs Beltram Camilleri", Appell 28 ta' Mejju, 1962. "Vella et vs Gauci et, Appell 1 ta' Dicembru, 2004".

11. Dak li qed tghid in-naha rikorrenti fir-rikors – "ilu snin ma jinfetah u jintuza ghal dan l-iskop ma jaqbilx ma' dak li qed tixhed. Peter Paul Cassar Parnis jistqarr li "l-fondi 5,6, u 7 illum parti zghira minnhom fil-pjan terran (ground floor) qed tintuza bhala 'retail outlet' u l-parti l-kbira tal-istess pjan (ground floor) qed tintuza ghall-manifattura ta' 'sheet metal works'. L-ewwel pjan (first floor) qed jintuza ghall-hazna ta' merkanzija li m'ghandha x'taqsam xejn mal-oggetti li jinbieghu mill-istess fondi" (fol 50).

12. Jew il-fond hu maghluq u ma hu qed jintuza ghal xejn jew kellu jintuza ghal xi haga u qed jintuza ghal haga ohra. Jista' jkun li r-rikorrenti qed jghidu li l-fond sar sekondarju ghax-showroom u tqassam b'mod iehor. Ix-showroom li m'hix tas-socjeta' rikorrenti fethet fil-1968, inkriet bi spirtu ta' hbiberija.

13. In-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti hija mirquma imma dak li qed jitqieghed bhala fatt ma jirrizultax. Il-fondi qeghdin jintuzaw ghal hidma kummercjali. Qed jinfethu u qed jintuzaw. Biex ikun intqal kollox ir-registrazzjoni ta' kumpanija fuq fond ma jfissirx li l-fond qed jintuza. Ghalhekk il-Bord qed jichad it-talba msejsa fuq l-ewwel kawzali.

14. It-tieni kawzali hi dwar tibdil strutturali. Jirrizulta li mill-fondi infetah bieb li jghaqqadhom ma proprjeta' tal-intimati. Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re "Debono et vs Tanti et", 1 ta' Dicembru, 2004.

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

Jidher pero’ li llum hu konkordi li din is-sentenza ma gietx segwita. Ara inter alia Vol XXIX -2-681. In fatti gie ritenut ili l-ftuh ta’ bieb f’hajt divisorju biex fond mikri ghand l-inkwilin jigi komunikat ma’ fond iehor mikri ghand l-istess inkwilin u ta’ proprjeta’ ta’ l-istess sid, ma kienetx haga li l-inkwilin ma setax jaghmel.’ (Vol XXXVII -1-156), “Carmelo Stivala vs MTS Limited”, Appell 18 ta’ Gunju, 1998. Dan ighodd ukoll bhal f’dan il-kaz fejn il-fond l-iehor jappartjeni kien ghall-istess inkwilin” (ara wkoll Borg et vs Tabone, Appell Inferjuri 11 ta’ Marzu,1986).

15. It-tieni u t-tielet kawzali ser jigu kunsidrati f’daqqa:

“il-fondi konsistenti fil-hanut li allura saritlu art tac-ceramika u l-mahzen jinsabu fi stat ta’ manutenzjoni accettabbli waqt (li) l-kmamar ta’ fuq jinsabu fi stat ta’ manutenzjoni hazina hafna kif huwa minifest fl-istat li tinsab il-gallerija ta’ l-injam li sahansitra ma ghandhiex hgieg fl-ispurtelli u tidher li ilha ma tinzebah ghal zmien twil. (rapport tal-periti fol 18). Gie allegat mis-socjeta’ rikorrenti li s-socjeta’ intimata ‘qabdet u bidlet il-faccata tal-pjan terran tal-fondi..... b’mod illi tbiddel l-istat u l-karetteristika tal-istess fondi” (fol 50). Gew esebiti ritratti.

16. Il-ligi tuza l-kliem ‘hsara hafna’ u dan ‘it-terminu ‘hafna’ hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall interpretazzjoni soggettiva ta’ min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita’ u l-kondizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur.” (Darmanin vs Galea et Appell 24 ta’ April, 1998).

17. Il-Bord iddiskuta mal-periti r-rapporti taghhom u dak li raw meta marru fuq il-post. Jirrizulta xi nuqqas ta' manutenzjoni imma ma jistax jinghad li hemm hsara kbira, qerda ta' karatteristici. Ma hemmx dik il-hsara li ggib is-sanzjoni ta' zgumbrament. Minkejja x-xoghol li jsir, fil-post jehtieg li l-manutenzjoni tkun ahjar ghaliex din hija r-responsabbilta' tal-kerrej. Il-fond/fondi qieghed/qeghdin jigu wzati. Ma jistax jinghad li gew abbandunati jew mitluqa. Xoghol fihom isir, mqassma skond ix-xoghol li jsir. Billi kamra tintuza ghall-haga u mhux ghal ohra, ma hemmx tibdil strutturali, lanqas hsara. Is-socjeta' intimata ma kienetx marbuta kif tuza l-ambjenti fejn isir ufficju, fejn isir mahzen, fejn bl-idejn jew magni jisir xoghol ta' hadid. Huwa minnu li tibdil strutturali li jkun ta' gid ghall-kerrej jista' jkun ta' dannu ghas-sid imma dan mhux il-kaz. L-istrutturi ma biddlux in-natura tal-fond (ara 'Spiteri et vs Mairangas' Appell 5 ta' Ottubru, 2001) u dan apparti li gie stipulat l-uzu tal-fond b'mod generali hafna.

18 Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord jasal ghal dawn il-konkluzzjonijiet. Il-fondi nkera ghall-hidma kummercjali u ghadu jintuza ghalhekk. Fil-kitba bejn il-partijiet ma gie stipulat xejn aktar. Billi kamra kienet tintuza ghall-haga u llum ghal haga ohra ma hemm l-ebda bdil ta' destinazzjoni, tibdil strutturali, hsara. Generu ta' negozju ma gie miftiehem qatt. Jirrizulta li nfetah bieb bejn il-fondi mikrija u proprjeta' tas-socjeta' intimata. Dan ma jistax jigi konsidrat bhala tibdil strutturali sanzjonat mill-ligi. Jirrizulta nuqqas ta' manutenzjoni f'xi partijiet tal-fondi imma li ma jwassalx ghal "hafna hsara". Ghalhekk il-Bord jichad it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti. L-ispejjez, stante li l-fondi setghu gew mizmuma ahjar u stante li sar access ghalxejn, htija tas-socjeta' intimata, jibqghu bla taxxa. Fi tmiem il-kirja l-ftuh li sar irid jinghalaq a spejjez tas-socjeta' intimata."

Is-socjeta` rikorrenti appellat minn din is-sentenza b' aggravji li huma prattikament *computer print out* tan-Nota ta' sottomissjonijiet taghha quddiem il-Bord, prattika din li giet iccensurata mill-Qorti ta' l-Appell bhal riprevevoli (ara "**Lino Debono -vs- Avv. Toni Abela LL.D.**", 6 ta' Ottubru

2000). Intant, sostanzjalment, is-socjeta` appellanti tikkritika r-ragonament u konkluzjoni tal-Bord fuq kull wahda mill-kawzalijiet minnha premessi ghat-talba taghha ghar-ripreza tal-fond u l-izgumbrament minnu tas-socjeta` intimata, inkwilina tieghu. Dawn il-kawzalijiet jikkonsistu f' allegat tibdil ta' l-uzu (anke jekk ghall-korrettezza s-socjeta` appellanti tirreferi ghan-non uzu fir-rikors promotur taghha), tibdil strutturali u hsarat konsiderevoli;

In linea ta' principju generali dawn it-tliet kawzalijiet ghandhom rabta stretta maz-zewg obbligi primarji mposti mid-dritt komuni fuq il-kerrej, kollokati fl-Artikolu 1554 Kodici Civili, jigifieri li (i) "<u>jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjab tal-familja</u>, u (ii) "<u>ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt</u>". Dejjem skond l-istess dritt komuni s-sanzjoni li titnissel ghall-kerrej minn abbuz ta' l-uzu, kemm jekk differentement minn dak pattwit, sija b' mod li jgib hsara lil sid il-fond, hu l-hall tal-kuntratt [Artikolu 1555(1), Kapitolu 16]. B' danakollu jidher manifest li kemm id-duttrina legali fuq il-materja kif ukoll il-gurisprudenza, fit-termperament ta' dawn l-obbligi, jikkonsentu ghal certi limiti objettivi fejn il-kerrej jista' japporta modifikazzjonijiet fl-uzu tal-haga lokata u fl-istruttura taghha. Ma jidherx li gie adottat xi kriterju generali li jistabbilixxi dawn il-limiti u kollox hu rinvjat ghall-istharrig, kaz b' kaz, devolut ghall-apprezzament diskrezzjonali tal-gudikant. Fuq il-punt il-kazistika taghna hi wahda kospikwa. Tendenzjalment, il-kriterju adoperat donnu hu dak li certu tibdil, kemm fl-uzu tal-godiment tal-haga, kif ukoll strutturalment, hu permess, purke ma jkunx rilevanti bosta jew talment gravi. Kollox jidher li hu mholli ghall-apprezzament fir-rapport ghas-sitwazzjoni ezistenti fil-mument ta' l-istipulazzjoni tal-kirja. Maghdud dan il-Qorti behsiebha tghaddi ghall-ezami ta' kull wahda mill-kawzalijiet u l-aggravji dwarha sottomessi mis-socjeta` appellanti;

<u>ALLEGAT TIBDIL FL-UZU</u>

Skond is-socjeta` appellanti tali kambjament fl-uzu jikkonsisti fil-fatt illi (i) fl-ambjent fejn qabel kienu

jintlaqghu n-nies issa sar hanut, (ii) fejn kien ufficini qed jintuza ghall-magazzinagg, u (iii) l-uzu orginali tbiddel minn wiehed ta' "tikka" manifattura ghal dak ta' manifattura ta' strutturi tal-pjanci. Huwa evidenti hafna illi dwar l-ewwel zewg ilmenti enumerati (i) u (ii) dawn ma humiex sostenuti mill-provi. F' dan, il-Qorti ma tistriehx biss fuq ix-xhieda ta' Godfrey Bezzina (fol. 94) u tal-Perit Alex Bezzina (fol. 103) imma ssib sostenn korroborattiv ukoll mir-relazzjoni tal-membri teknici tal-Bord (fol. 15) fis-silta citata mill-Bord fis-sentenza tieghu;

Kwantu ghall-ilment taht punt (i) sewwa gie rilevat mill-Bord, fuq l-Affidavit ta' Peter Paul Cassar Parnis (fol. 50), illi l-fond inkera bhala fond kummercjali u mhux ukoll ghal xi destinazzjoni partikulari. Meta hekk hu l-kaz kull varjazzjoni fl-uzu li jintroduci l-kerrej fil-fond ma tikkostitwix legalment tibdil tad-destinazzjoni tieghu u ksur tal-kuntratt li jintitola lis-sid jizgombra lill-kerrej. Intqal fis-sentenza fl-ismijiet: "**Carmel J. Micallef -vs- Carmelo Bonello**", Appell, 11 ta' Dicembru 1967 illi sakemm il-partijiet ma jkunux ftehmu fuq id-destinazzjoni tal-fond b' mod univoku li l-uzu kellu jkun ristrett ghal xi destinazzjoni partikulari, ma jistax jinghad li l-inkwilin ikun marbut li juza l-fond ghal skop wiehed biss u ma jkunx jista' jaghmel uzu divers minn dak li jkun beda jaghmel. Fil-kaz prezenti l-fatti juru li s-socjeta` appellata dejjem baqghet taghmel uzu mill-fond ghall-iskopijiet tan-negozju taghha u ma kellha ebda limitazzjoni dwar liema uzu jista' jsir mill-fond, basta li dan ikun wiehed kummercjali. L-aggravju qieghed allura, ukoll ghal din ir-raguni, jigi michud;

<u>ALLEGAT TIBDIL STRUTTURALI</u>

Il-lanjanza tas-socjeta` appellanti f' dan il-kuntest hi maghmula tikkonsisti fit-tniffid tal-fond mal-fabbrika retrostanti ghalih u bdil fil-faccata, tnehhija ta' tabella u l-formazzjoni ta' xi vetrini;

Issa l-principji relattivi ghal din il-materja jinsabu ampjament zvolti f' bosta sentenzi, primarjament fosthom dik riportata a **Vol. XXV P I p 206**. Fiha nghad illi "*non si puo a priori od in linea di massima stabilire quali modificazioni, apportate dal conduttore alla cosa locata, siano legittime o meno; bisogna avere riguardo alle particolare circostanze del caso*". Bla dubju, fil-kaz ta' allegat abbuz perpetrat mill-inkwilin b' alterazzjonijiet, anke parzjali, jispetta dejjem lil gudikant li japprezza l-importanza ta' l-inadempjenza b' mod li jkun accertat jekk l-incidenza tal-modifikazzjonijiet strutturali humiex tali li jgibu alterazzjoni fil-konsistenza originarja tal-fond;

F' dan il-kaz il-Bord ma sabx li l-lanzjanza tas-socjeta` appellanti kienet iggib vjolazzjoni ta' l-obbligi tal-kerrej ta' l-uzu tad-diligenza tal-missier tajjeb tal-familja. Huwa sab li l-modifikazzjonijiet ma kienux jaffettwaw l-integrita` tal-fond u ma gabux dak it-tibdil apprezzabbli lill-ekwilibriju guridiku tal-kuntratt "bi hsara lil sid il-fond" [Artikolu 1555 (1) Kodici Civili]. Sewwa, imbaghad, gie ribadit minnu illi l-ftuh ta' bieb biex jigi komunikat fond ma' iehor ma kienx haga li l-inkwilini ma setax jaghmel. **Kollez. Vol. XXIX P II p 681** u **Vol. XXXVII P I p 156**. Fil-konkret din il-Qorti tikkonkorda illi l-entita tal-modifiki ma kienux talment rilevanti li jista' jinghad dwarhom li ma baqetx rispettata n-natura u d-destinazzjoni tal-fond. Anke l-aggravju fuq dan il-punt ma jimmeritax li jigi akkolt;

<u>ID-DANNI</u>

Id-danni lamentati mis-socjeta appellanti, bhala distinti mill-allegat ksur ta' l-obbligazzjonijiet lokatizji permezz ta' alterazzjonijiet fil-fond li kien il-bazi tat-tieni kawzali, jikkonsistu f' dak ravvizat mill-periti teknici tal-Bord fejn fir-relazzjoni taghhom jghidu li "l-kmamar ta' fuq jinsabu fi stat ta' manutenzjoni hazina hafna";

Issa skond indirizz gurisprudenzjali fuq il-punt jinsab ritenut illi d-danni li jistghu jintitolaw lis-sid li jisfratta lill-kerrej jehtieg li jkunu konsiderevoli, anke jekk mhux necessarjament irriparabbli. Ara "**Matteo Spiteri -vs-**

Leonardo Attard *et*", Appell, 13 ta' Mejju 1963. Il-kelma "konsiderevoli" tikkonnota li l-hsarat iridu jkunu ta' certa entita` apprezzabbli. Jidher li in konsultazzjoni mal-membri teknici tieghu l-Bord wasal ghal konvinciment illi l-hsarat ivverifikati f' dan il-kaz ma kienux jirrientraw f' din id-deskrizzjoni u, allura wkoll, ma kienux tali li jaghtu lok ghas-sanzjoni estrema provvduta fil-kazijiet kongruwi mill-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69. Anke hawn din il-Qorti thoss li ghandha tikkonkorda mal-Bord fuq l-istregwa tat-taghlim profess fis-sentenza "**Elizabeth Darmanin -vs- Reverendu Kanonku Anton Galea *et***", Appell 24 ta' April 1998;

Naturalment din il-Qorti ma ghandhiex tigi frainteza illi b' daqshekk qed tapprova l-atteggjament ta' inkwilin li jonqos milli jaghmel il-manutenzjoni okkorrenti ghall-konservazzjoni tal-fond, fejn din tispetta lilu skond il-kuntratt jew mil-ligi. Materja bhal din hi wara kollox kwestjoni ta' grad u jekk il-valutazzjoni relattiva tal-Bord wasslitu finalment biex ma jsibx raguni sufficjenti ta' l-ezistenza tal-"<u>hsara hafna</u>", li jippreciza il-provvediment ta' l-Artikolu 9 (a) tal-ligi specjali, mhux il-kaz li issa din il-Qorti, fuq dak ir-ragonament maghmul b' dik l-opinjoni teknika, tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni tal-Bord fuq din il-materja.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell fuq kull wiehed mill-kapi devolut lilha u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata. Similment bhal Bord qabilha l-Qorti ssib li hu gust u xieraq li anke l-ispejjez ta' din il-procedura jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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