MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2009

Appell Civili Numru. 898/1997/1

Emanuel Zammit
vs.
Evan Cumbo

Il-Qorti:

Preliminari

Dan hu appell minn sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili ta' l-1 ta' Dicembru 2006 li biha dik il-Qorti laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenut u cahdet it-talbiet attrici, spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

L-attur (llum appellant) kien ipprezenta citazzjoni fejn ippremetta li:
“Illi l-attur jikri lill-konvenut il-fond bl-isem ta’ Mireva Tower Street, Msida;

“Illi l-konvenut qabad u waqqa’ hajt u niffed l-istess fond ma’ iehor ta’ proprjeta` tieghu jew ta’ terzi;

“Illi l-istess konvenut ghamel l-istess xoghlijiet minghajr ebda kunsens jew approvazzjoni tal-attur;

“Illi ghalkemm interpellat l-istess konvenut baqa’ inadempjenti fis-sens li halla l-apertura bejn iz-zewg fondi;

“Illi dan huwa ta’ hsara ghall-attur, u specjalment minhabba li anke jekk jiddeciedi li jbiegh l-istess fond lil terzi mhux distingwibbli mill-fond l-iehor anness;”

Ghalhekk l-attur talab li l-konvenut jghid ghaliex dina l-Qorti m’ghandhiex:
“tikkundannah li fi zmien qasir u perentorju jaghlaq l-apertura li hemm bejn il-fond Mineva, f’Tower Street, Msida u ambjenti ohra ta’ estraneji, u in difett jigi, awortizzat li jaghmel l-istess xoghlijiet l-attur bl-ispejjez tal-konvenut;

“tiddikjara li l-konvenut kiser il-pattijiet tal-kirja u konsegwentement tordna l-izgumbrament tieghu;”

Il-konvenut ipprezentat nota tal-eccezzjoniiet (fol. 14) fejn eccepixxa li:-
“1. Illi l-attur Emanuel Zammit irid jipprova li l-fond Mineva[1], Tower Street, Msida huwa tieghu;

“2. Illi l-konvenut mhux veru li jikri minghand l-attur l-fond bl-isem Mineva, Tower Street, Msida;

“3. Illi kull xoghlijiet li seta’ ghamel il-konvenut, minghajr pregudizzju ghas-suespost, saru bil-konsapevolezza tal-

[1] L-isem “Mineva” gie sussegwentement korrett b’digriet tal-Qorti biex jaqra “Mireva”.

istess attur u ghallhekk bil-kunsens u l-approvazzjoni tal-istess attur;

“4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ix-xoghlijiet li seta’ ghamel il-konvenut huma parzjali u mhux ta’ importanza kbira, mhux ta’ hsara ghall-attur u ghad-drittijiet propjetarji tieghu;

“5. Illi x-xoghlijiet li setghu saru, kienu jikkonsistu fl-alterazzjoni li hija necessarja u utili ghat-tgawdija tal-istess fond;

“6. Illi d-destinazzjoni tal-fond ma nbidilx bl-ebda mod;

“7. Illi l-konvenut jista’ jirriprestina l-fond kif allegatament kien, bla hsara ghall-attur, hekk kif tispicca l-lokazzjoni;”

Illi l-ewwel zewg eccezzjonijiet kienu gew irtirati (ara verbali tat-22 ta’ April u 22 ta’ Gunju 1999).

B’verbal tat-2 ta’ Dicembru 1999 il-konvenut iddikjara li huwa fetah jew ghamel apertura fil-fond mikri lilu mill-attur sabiex niffed l-istess fond ma’ fond iehor li hu tieghu u l-ambjenti kollha qed jintuzaw bhala hanut ghall-bejgh tal-kotba. Iddikjara ukoll li fit-terminazzjoni tal-kirja huwa lest li jerga jgib kollox fl-istat pristinu tieghu.

Decizjoni tal-ewwel Qorti

L-ewwel Qorti ddecidiet li in effett ma jirrizultax li l-attur kien ta’ permess sabiex saru dawn ix-xoghlijiet. Difatti l-konvenut fid-deposizzjoni tieghu jindika li jista’ ikun li dan il-permess ma nghatax.

Il-Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha:
“Jirrizulta li x-xoghlijiet in kwestjoni jikkonsistu filli nfetah bieb fil-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi in kwestjoni u liema bieb hu wiesa sitt (6) piedi. Il-Perit inkarigat mill-konvenut biex jissorvelja x-xoghlijiet in kwestjoni kkonferma li sabiex saret il-fetha tnehha l-hajt u tpoggew xi travi. Huwa kkonferma li kollox jista’ jingieb fl-istat

pristinu tieghu, cioe` fis-sens illi jitnehhew it-travi u jerga' jinbena l-hajt. Il-hajt li tnehha kien wiesa qisu tliet metri, u kien gholi sular. Jirrizulta ukoll li dan ix-xoghol sar minn naha tal-konvenut wara li huwa ottjena l-permessi kollha necessarji mill-awtorita` kompetenti.

“Referibilment ghal-eccezzjonijiet tal-konvenut ma jirrizultax sufficjentement pruvat li x-xoghlijiet in kwestjoni saru bil-konsapevolezza u bil-kunsens tal-attur. Jirrizulta pero` li l-istess xoghlijiet huma xoghlijiet parzjali u mhux ta’ importanza kbira, Jirrizulta ukoll li l-istess xoghlijiet mhux ta’ hsara ghall-attur u ghad-drittijiet propjetarji tieghu. Jirrizulta ukoll li l-konvenut jista’ facilment jirriprestina l-fond kif kien hekk kif tispicca l-lokazzjoni.

“Skond ir-rizultanzi u fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz ma jistax jinghad ghalhekk li l-fond mikri lill konvenut mhux distingwibbli mill-fond anness”.

<u>Appell tal-Attur</u>

L-attur appella minn dina s-sentenza. L-ewwel aggravju tal-appellant hu li l-appellat ma kellu ebda dritt jaghmel tibdil fil-fond minghajr il-kunsens tieghu. Kien hemm ksur ta’ obbligu kontrattwali li hu ligi bejn il-partijiet.

It-tieni aggravju hu li t-tibdil li sar ma kienx parzjali u mhux ta’ importanza imma li f’dan il-kaz bit-tibdil li sar tmesset l-integrita` tal-fond ghaliex gie maghmul *quid unum* ma’ fond iehor.

It-tielet aggravju hu li la darba l-appellat ma kienx is-sid, u l-istess appellat accetta li ma kellux kunsens tas-sid, il-permessi li ottjena mill-MEPA ma kienux regolari.

<u>Risposta</u>

L-appellat wiegeb li s-sentenza appellata hija ekwa u gusta u timmerita li tigi konfermata. Hu jghid li l-appell ma jreggix kemm mil-lat guridiku kif ukoll mill-lat fattwali. Mil-lat guridika billi l-gurisprudenza kostanti ta’ dawn il-Qrati hi fis-sens li l-kerrej jista’ jaghmel tibdil strutturali anke

minghajr il-permess tas-sid, kemm-il darba tali tibdil ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ikun ta' beneficcju ghall-kerrej u jista' jitnehha, jekk ikun il-kaz, fit-tmiem il-kirja. Mill-lat fattwali ma jirrizultax li l-alterazzjonijiet li saru kienu tant kbar li tilfu l-individwalita` tal-fond jew li l-proprjeta` ma tistax tingieb fl-istat pristinu taghha.

Ligi

Skond l-artikolu 1564(1) tal-Kodici Civili: "Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti maghmula minghajr dak il-kunsens."

Mid-dispost tal-imsemmi artikolu jidher, "prima facie", illi l-kerrej matul il-lokazzjoni, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-fond lilu mikri minghajr il-kunsens tas-sid; pero` hi gurisprudenza pacifika tal-Qrati taghna li bbazaw fuq awturi kontinentali eminenti li l-kerrej jista' jaghmel tibdil fil-fond lilu mikri ghalkemm ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta li dan it-tibdil: (I) ikun parzjali u mhux ta' importanza; (II) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni; (III) ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid; (IV) ikun utili jew necessarju ghall-godiment tal-fond; (V) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jigi b'facilita` eliminat u l-fond ikun jista' jigi repristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel.

Huwa evidenti li ma jistax jigi stabbilit 'a priori' u b'mod generali u b'regoli precizi jew ahjar ferreji x'inhuwa t-tibdil li l-kerrej jista' jaghmel billi dan jiddependi fuq ic-cirkostanzi partikolari ta' kull kaz, u ghalhekk jinkombi lill-Qorti li f'kull kaz tezamina c-cirkostanzi kollha fid-dawl tal-insenjament dottrinali fuq imsemmi u accettat mill-Qrati taghna. Stante li din il-materja hi wahda ta' apprezzament ta' fatt, din necessarjament tithalla fl-ghaqli gudizzju tal-gudikant biex mill-provi jiddetermina l-legittimità tal-kambjament.

Konsiderazzjonijiet ta' dina l-Qorti

Principlament hawn si tratta ta’ appell fuq apprezzament ta’ provi u din il-Qorti ta’ revizjoni, m’ghandhiex, hlief ghal ragunijiet gravi u impellenti, tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha dwar apprezzament ta’ provi ghal dik tal-ewwel Qorti.

L-ewwel aggarvju tal-appellant hu li l-appellat ma kellu ebda dritt jaghmel tibdil fil-fond minghajr il-kunsens tieghu u ghalhekk kien hemm ksur ta’ obbligu kontrattwali li hu ligi bejn il-partijiet.

Issa, fl-iskrittura ta’ lokazzjoni bejn il-partijiet datata 11 ta’ Frar 1985 u ezibita a fol. 52 tal-process ma hemm imkien id-divjiet espress da parti tal-appellant (is-sid) li jipprojbixxi li jsiru xoghlijiet ghaliex f’dak il-kaz ma kinitx tkun applikabbili l-gurisprudenza fuq imsemmija u li ghaliha saret referenza mill-appellat. (ara f’dan is-sens is-sentenza ta’ dina l-Qorti **Schembri v. Zahra** tat 30 ta’ Mejju 2003).

Fit-tieni aggravju tieghu l-appellant issottometta li t-titbdil li sar ma kienx parzjali u ta’ ftit importanza imma li bit-tibdil li sar tmesset l-integrita` tal-fond ghaliex gie maghmul *quid unum* ma’ fond iehor. F’dan ir-rigward dina l-Qorti ezaminat sew il-provi traskritti biex tara jekk l-ewwel Qorti setghetx legalment u ragjonevolment tasal ghall-konkluzzjoni li waslet ghaliha. Fl-ewwel lok jigi rilevat li l-appellant ma gab ebda prova li tikkonforta t-tesi tieghu li t-tibdil ma kienx wiehed parzjali u ta’ ftit importanza. Ma saret ebda talba lill-ewwel Qorti biex jigi nominat perit tekniku biex jaghmel id-debiti kostatazzjonijiet. Jirrizulta mill-provi li l-appellat fetah bieb bejn il-proprjeta` tieghu u l-hanut mikri minghand l-appellant u kien gab il-permessi necessarji mill-Planning Authority. Sar kollox taht is-sorveljanza ta’ Perit li assikurah li l-fetha fejn infetah il-bieb tista’ facilment terga’ tinghalaq. Il-Perit David Mallia, li kien inkarigat mix-xoghol, ikkonferma dan kollu.

Din il-Qorti ghalhekk taqbel ma l-ewwel qorti li x-xoghol li sar kien parzjali u ma biddilx id-destinazzjoni tal-fond u jista’ jitnehha u l-proprjeta` tingieb fl-istat pristinu taghha.

Dwar it-tielet aggravju tal-appellant li la darba l-appellat ma kienx is-sid, u l-istess appellat accetta li ma kellux kunsens tas-sid, isegwi li l-permessi li ottjena mill-MEPA ma kienux regolari, din il-Qorti taqbel ma' l-appellat li dina l-kwistjoni m'ghandha ebda relevanza ghall-mertu tal-appell, u billi dawna l-permessi ma gewx kontestati ghandhom jigi prezunti li huma validi.

<u>Decide</u>

Ghal dawn il-motivi il-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjez tal-ewwel istanza kif deciz minn l-ewwel Qorti;
spejjez tal-appell ghall-appellant.

< Sentenza Finali >

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