Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 1547/1998/2

Carmelo Galea u b'digriet tal-15 ta' Mejju 2007 l-atti gew trasfuzi f'isem Anthony Galea u l-Avukat Dottor Henry Antoncich LL.D. bhala prokuratur tal-assenti Josephine Jaques stante l-mewt ta' missierhom Carmelo Galea li sehhet fil-mori tal-kawza u b'digriet tad-29 ta' Jannar 2010 l-atti ghall-mejta Josephine Jaques gew trasfuzi ghal fuq isem Brenda Kathleen Audstey u Marie Louise Jaques kif debitament rapprezentati mill-Prokuratur taghhom l-Avukat Dottor Henry Antoncich

v.

Olga Agius, Vincent Agius u Pauline Agius

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata mill-attur fl-20 ta' Lulju 1998, li jaqra hekk:

"Peress illi l-attur huwa l-proprjetarju tal-fond numru 136A Pjazza Paola, Paola, li permezz tal-Ftehim tat-8 ta' Lulju, 1950 kien inkera lil Emanuel Agius, illum mejjet, biex jigi uzat bhala studju fotografiku, bil-kera ta' Lm50 fis-sena (Dok A);

"Peress illi fil-ftehim imsemmi kien gie stipulat li l-inkwilin kellu l-fakolta` li jwilli l-istudju fotografiku lil haddiehor basta r-rigal konsistenti f'somma ta' flus jigi maqsum f'hamsa u tletin fil-mija lis-sid u hamsa u sittin fil-mija lill-inkwilin (Klawsola 7);

"Peress li l-armla ta' Emanuel Agius, il-konvenuta Olga Agius, tippretendi li bi skrittura privata tat-30 ta' Ottubru, 1997 cediet il-lokazjoni tal-fond imsemmi lil binha, il-konvenut Vincent Agius u lill-martu, il-konvenuta Pauline Agius, bir-rigal ta' mitt Lira, u bl-istess kera ta' Lm50 fis-sena (Dok. B);

"Peress li t-twellijia pretosa [recte: pretiza] tat-30 t' Ottubru, 1997 tal-fond imsemmi ma hijiex genwina, hija fittizja u falza u tiddefrawda lis-sid mid-dritt li jakkwista sehem mir-rigal tat-twellija vera u in *buona fede* bhala korrispettiv ghad-dritt koncess lill-inkwilin li jaghmel gwadann mit-twellija tal-fond;

"Peress li inoltre recentement sar arrangament bejn il-konvenuti jew min minnhom u terzi li permezz tieghu s-sular terren tal-fond imsemmi jintuza minn terzi fil-waqt li s-sular ta' fuqu jigi adebit bhala l-istudju fotografiku, liema arrangament ma sarx bil-kunsens tas-sid, l-attur, u minghajr ma s-sid iggwadanja xi haga minn dak li ggwadanja l-inkwilin jew detentur tal-fond, u ghalhekk dan l-arrangament jilledi d-dritt tal-attur, skond il-ftehim tat-8 ta' Lulju, 1950, li jiehu parti mir-rigal tat-twellija tal-fond;

"U peress li recentement il-konvenuti jew min minnhom minghajr il-kunsens tas-sid ghamlu alterazzjonijiet strutturali estensivi fil-fond imsemmi li ma jkunx jista' jigi ripristinat fl-istat tieghu ta' qabel, meta l-lokazzjoni tal-fond tigi tterminata.

"U peress li dan kollu jilledi d-drittijiet tal-attur bhala proprjetarju tal-fond imsemmi.

"Jghidu l-konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

"1. tiddikjara li t-twellija pretiza bis-somma ta' mitt Lira maghmula fit-30 ta' Otturbru 1997 tal-fond numru 136A Pjazza Paola, Paola, minn Olga Agius lil Vincent Agius u Pauline Agius ma hijiex in *buona fede*, hija falza u fittizja u mhux genwina, u tiddefrawda lill-attur mid-dritt li jircievi s-sehem patwit mir-rigal tat-twellija tal-fond, skond il-ftehim tat-8 ta' Lulju, 1950;

"2. tiddikjara li l-arrangament maghmul mill-konvenuti Vincent Agius u Pauline Agius dwar l-uzu u l-utilizzazzjoni tal-pjan terren tal-fond imsemmi minn terzi minghajr ma s-sid inghata sehem mir-rigal ta' dak l-arrangament, jilledi d-dritt tal-attur li jinghata sehem mir-rigal tat-twellija tal-fond, skond il-Ftehim tat-8 ta' Lulju, 1950 tal-lokazzjoni tal-fond; u

"3. tiddikjara li l-alterazzjonijiet strutturali li l-konvenuti Vincent Agius u Pauline Agius ghamlu fil-fond *de quo* minghajr il-kunsens tas-sid jilledu d-drittijiet tal-attur qua proprjetarju tal-fond;

"Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru: 2603/98 kontra l-konvenuti, ingunti ghas-subizzjoni u minghajr pregudizzju ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attur skond il-ligi."

Rat li l-konvenuti naqsu li jressqu l-eccezzjonijiet taghhom fiz-zmien li trid il-ligi, izda l-Prim Awla tal-Qorti Civili b'sentenza moghtija fil-15 ta' Dicembru 2003, laqghet it-talba ta' Olga Agius biex tkun awtorizzata tressaq nota tal-eccezzjonijiet tardivament (wara li ggusitifikat il-

kontumacia taghha), izda cahdet l-istess talba maghmula mill-konvenuti l-ohra Vincent Agius u Paulina Agius li allura baqghu jitqiesu kontumaci; bl-ispejjez jithallsu mill-konvenut Vincent Agius;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Olga Agius li in forza taghha eccepiet illi:

“Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex ic-cessjoni li hi ghamlet tal-lokazzjoni in kwistjoni lil binha u martu saret bl-iktar mod in *buona fede*, regolari u validament.”

Rat illi l-konvenuti Vincent Agius u Pauline Agius ressqu appell ghal quddiem din il-Qorti mis-sentenza tal-ewwel Qorti tal-15 ta’ Dicembru 2003 izda din il-Qorti, b’sentenza moghtija fit-3 ta’ Dicembru 2004, iddikjarat l-istess appell irritu u null, u astjeniet milli tiehu konjizzjoni tieghu; spejjez rizervati ghall-gudizzju finali;
Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta’ Ottubru 2007 li bis-sahha tal-istess laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Olga Agius u cahdet it-talba attrici; l-ispejjez jithallsu mill-atturi;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi mill-*punto di vista* legali dak li ta lok ghal din il-kawza jista’ jigi ri-epilogat fi ftit kliem. L-attur kien ikkonceda l-fond imsemmi fic-citazzjoni b’titolu ta’ lokazzjoni lil Emanuel Agius fl-1950 (Dok A) biex jintuza bhala hanut tal-fotografija. Wara l-mewt ta’ Agius, l-armla tieghu l-konvenuta Olga Agius cediet il-lokazzjoni lill-konvenut l-iehor Vincent Agius li huwa binha u l-istess Emanuel Agius. Dan tal-ahhar kellu l-fakolta` li jissulloka izda s-sid (l-attur) kien ikun intitolat ghal hamsa u tletin (35) fil-mija tar-rigal. Meta allura saret ic-cessjoni tal-kirja ghas-somma ta’ mitt Lira Maltin (Lm100) giet istitwita l-kawza fejn l-attur talab dikjarazzjoni li din ic-cessjoni kienet fittizja u allura kisret il-ftehim originali. Il-konvenut fl-istess zmien dahal ukoll fi ftehim mas-socjeta` Attard and Co. (Laboratories) Limited (fol. 126) fejn huwa kkonceda lil din

is-socjeta` spazju fil-hanut in kwistjoni u dan bi hlas ta' ghaxra (10) fil-mija mill-qliegh taghhom mill-izviluppar tar-ritratti. Sar xi xoghol fil-hanut a spejjez tal-kumpanija msemmija; l-attur talab ukoll dikjarazzjoni li l-ftehim jikser il-ftehim originali tal-1950 u li x-xoghlijiet illi saru fil-hanut jilledu d-drittijiet tieghu.

“Il-Qorti thoss li l-unika kwistjoni problematika fil-kawza hija biss fir-rigward tat-tieni talba ghaliex l-ewwel u t-tielet talba ma rrizultawx. Hija haga verosimili ghall-ahhar li omm tghaddi kirja fuq binha u l-fatt li dan sar ghal ammont nominali (mitt Lira Maltin {Lm100}) ma jfissirx li kien fittizju. Ma hemm xejn li jindika li dan kien il-kaz u ghalhekk il-konvenuta Olga Agius kienet intitolata tghaddi l-kirja lill-binha l-konvenut Vincent Agius anke ghal somma nominali kif hija illum is-somma ta' mitt Lira Maltin (Lm100).

“Fir-rigward imbaghad ghax-xoghlijiet li saru fil-fond l-unika prova (mhux kontradetta) hija l-verzjoni tal-konvenut li qal li kull ma sar kien illi ccarrat bicca hajt biex jintrebah iktar spazju u li ssahhah is-saqaf. Ma jidher b'ebda mod li dan b'xi mod illeda d-drittijiet tal-attur.

“Jibqa' biss allura l-kwistjoni ta' jekk il-ftehim tal-konvenut ma' Attard and Co, kienx jikser il-ftehim originali li kien sar bejn missieru u l-attur. Dan il-ftehim palesament sar biex il-konvenut ikollu l-facilita` li jizviluppa aktar malajr u aktar professjonalment ir-ritratti tal-klijenti tieghu. Allura minflok ma l-klijent jistenna biex il-konvenut jistenna lill-impjegati tal-kumpanija jmorru ghall-*film* kellu kif jinghad *kollox mieghu.* Il-Qorti ma thossx li b'xi mod il-konvenut issulloka parti mill-hanut. Gurisprudenza konstanti tindika ftehim simili ma jikkostitwixix sullokazjoni. Is-sentenza fil-kawza Carmelo Grech v. Julian Zammit Tabone deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Dicembru, 1998 il-Qorti msemmija qalet li *management agreement ma jinkwadrax ruhu fil-kuntest ta' sullokazjoni* u dan f'kaz fejn il-fond kollu kien gie mholli lit-terz biex jiggestih – fil-kaz in ezami jirrizulta car li t-terz gie mholli spazju limitat biex jaghmel dan. Ghalhekk lanqas din it-talba ma hi se tigi milqugha.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

“......thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza moghtija mill-ewwel Onorabbli Qorti fis-17 ta’ Ottubru 2007 fil-kawza fl-ismijiet premessi, u dan billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellati u tilqa’ t-talbiet tal-atturi appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenuti appellati.”

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tas-16 ta’ Frar 2010;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi qabel ma jigi diskuss il-meritu, irid jigi mistharreg l-ewwel aggravju tal-appellanti dwar in-nullita` tas-sentenza appellata peress li, kif jidher mill-okkju tas-sentenza, din inghatat f’isem Carmelo Galea bhala attur, meta dan kien lahaq miet waqt is-smiegh tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti. Din il-Qorti ma tarax li l-appellanti ghandhom ragun fis-sottomissjoni taghhom. Fl-ewwel lok, jirrizulta li wara l-mewt tal-attur, l-eredi tieghu kienu ghamlu talba ghal legitimazzjoni tal-atti li giet milqugha mill-ewwel Qorti b’digriet tal-15 ta’ Mejju 2007. Dik il-Qorti ordnat ukoll iz-zieda necessarja fl-okkju tal-kawza. Hu veru li din l-annotazzjoni ma saritx, u dan huwa nuqqas tad-Deputat Registratur adett ma’ dik il-Qorti, pero`, dan in-nuqqas ma jgibx in-nullita` tas-sentenza, peress li l-legitimazzjoni kienet fil-fatt saret, u s-sentenza, allura ma inghatatx “fil-konfront ta’ persuna mejta”.

Fit-tieni lok, il-legitimazzjoni tal-atti kienet mehtiega wara l-mewt tal-attur, u l-istess eredi tal-attur dahlu fil-kawza minfloku u ppartecipaw fl-andament tal-istess. Dawn l-istess eredi ma jistghux, issa, jilmentaw minn xi nuqqas li jinteressa lilhom stess.

Dan l-aggravju qed jigi ghalhekk michud.

Trattat il-meritu, il-fatti li waslu ghal din il-kawza huma, fil-qosor is-segwenti. L-attur, bhala proprjetarju ta' fond fil-pjazza ta' Rahal il-Gdid, kien kera l-fond lill-Emanuel Agius, ir-ragel tal-konvenuta Olga Agius, permezz ta' ftehim datat it-8 ta' Lulju 1950. L-inkwilin inghata l-fakolta` li jaghmel xi tibdiliet strutturali fil-fond u anke li jwelli l-istess fond lill-haddiehor, "basta r-rigal konsistenti f'somma ta' flus jigi maqsum f'hamsa u tletin fil-mija lis-sid u hamsa u sittin fil-mija lill-inkwilin."

Sussegwentement, il-konvenuta Olga Agius, cediet il-lokazzjoni tal-fond lill-binha Vincent u martu Pauline Agius, b'rigal ta' Lm100, u bl-istess kera u bl-istess kundizzjonijiet tal-lokazzjoni originali. Oltre dan, kien gie maqbul li l-konvenuti konjugi Agius jghaddu lill-konvenuta Olga Agius somom ta' flus fix-xahar skond ix-xoghol li kien ikollhom (dawn gieli kienu Lm50, gieli Lm30 u gieli Lm60 fix-xahar).

Wara li Vincent Agius ha l-inkwilinat tal-fond, hu dahal fi ftehim ma' terzi biex parti mill-fond jintuza ghall-fotografija. Il-fond innifsu kien inkera biex jintuza bhala studju fotografu, u peress li l-konvenut ma kellux apparat biex jizviluppa ritratti fi zmien qasir, fid-29 ta' Awwissu 1997, dahal fi ftehim mas-socjeta` Attard & Co. (Laboratories) Ltd. (tal-Agfa) u kkoncedilhom spazju fil-hanut, b'access dirett mill-istess hanut, ghal prejodu ta' 7 snin dekorribbli mill-1 ta' Dicembru 1997; ghal din il-koncessjoni, il-konvenut inghata s-somma ta' Lm6,000.

L-attur (illum atturi) jallega li l-ewwel ftehim hu fittizju u mhux genwin, u qed jitlob li jithallas il-veru korrispettiv tac-cessjoni (u mhux biss 35% tal-Lm100), u qed jitlob ukoll l-istess korrispettiv fuq il-kumpens li ha l-konvenut minghand tal-Agfa.

Barra minn dan, l-attur jallega li l-inkwilin ghamel hafna xoghol strutturali fil-fond minghajr il-kunsens tieghu u bi hsara tad-drittijiet tieghu bhala proprjetarju.

L-ewwel Qorti, kif intwera, cahdet it-talbiet attrici, u l-appellanti ressqu aggravji kontra d-decizjoni ta' dik il-Qorti fil-kuntest tat-tliet "sitwazzjonijiet" li minnhom ilmentaw.

Dwar il-ftehim li l-konvenuta Olga Agius ghamlet ma' binha u martu, l-appellanti jinsistu li dan ma sarx in *bona fede* peres li c-cessjoni saret ghal rigal zghir, u l-hlasijiet mensili li rrizulta li bdew jsiru wara jindikaw li l-ftehim kien fittizju. Din il-Qorti pero`, bhall-ewwel Qorti qabilha, ma jidhirliex li saret il-prova tal-falsita`. Hu veru li r-rigal ta' Lm100 hu wiehed zghir, ikkunsidrat ukoll il-lok ta' fejn jinsab il-fond, pero`, meta genitur jghaddi n-negozju tieghu lit-tfal, mhux daqshekk haga sorprendenti li dan it-trasferiment isir ghal somma minima, jekk mhux sahansitra, bla ebda konsiderazzjoni. L-omm kellha mat-72 sena meta cediet il-lokazzjoni lill-binha, u mhux xi haga barra min-normal li ta' dik l-eta`, genitur ikun irid jerfa' mix-xoghol u jghaddi n-negozju lill-ulied, b'dan li jassigura li jkollu xi haga *extra* diehla fix-xahar biex izid mal-pensjoni.

L-arrangament li sar bejn l-omm u binha ma sarx a skapitu tal-proprjetarju, ghax dan kien ikkonceda d-dritt ta' twellija jew cessjoni fil-mument ta' kontrattazzjoni tal-kirja. Il-proprjetarju ma hasibx biex jikkawtela l-interessi tieghu billi jiffissa somma minima ghar-rigal, jew somma fissa li tithallas lilu ma' kull cessjoni. Hu ftiehem li jiehu 35% tar-rigal, pero`, halla f'idejn l-inkwilin jara kemm jiehu rigal f'kaz ta' cessjoni. Il-proprjetarju, fi kliem iehor, halla din il-materja fid-diskrezzjoni tal-inkwilin. Trattandosi ta' cessjoni favur l-iben, mhux inverosimili li r-rigal ikun wiehed baxx kif gie kkonfermat mill-konvenuti. L-attur naqas li jipprotegi l-interessi tieghu bid-debita attenzjoni, u ma jistax, issa, jippretendi li l-Qorti taghmel tajjeb ghan-nuqqas tieghu. Ma hawn xejn fil-provi li jindika li l-ftehim in kwistjoni kien "fittizju", meta tqis ukoll li l-ftehim sar wara l-mewt ta' Emanuel Agius, u bil-hsieb li n-negozju qabel gestit mill-missier, jitkompla mill-iben.

Ghar-rigward tal-ftheim mas-socjeta` Attard & Co. (Laboratories) Ltd, ma jirrizultax li l-atturi ghandhom dritt ghal xi kumpens. Bis-sahha tal-ftehim, l-inkwilin ha vantagg wara li ddecieda li ma jinvestix f'magna li biha

jkun kapaci joffri zvilupp ta' ritratti fi zmien qasir – *one hour service*. Ghalhekk, biex ma jitlifx klijenti, ftiehem ma' dik is-socjeta` li tinstalla magna fil-hanut tieghu b'ragel li jhaddimha u jinghata kumpens. Hu intrabat biss li jixtri l-prodotti ghall-hanut tieghu minghand din is-socjeta`, arrangament li kollox ma' kollox, kien a vantagg tieghu. Dan il-ftehim, pero`, ma jistax jitqies li hu twellija tal-hanut, l-unika kundizzjoni li tiskatta l-hlas ta' kumpens.

L-awtur Borsari fil-ktieb tieghu *"Commentario del Codice Civile Italiano"* (Vol. 4 pt 1 pagna 632 para 3688) jghid, *"......la cessioni dell'affitto e` l'abbandono che fa il conduttore ad un terzo del suo contratto...".* Andrea Torrente hu forsi aktar profond meta fit-trattat tighu *"Manuale di Diritto Privato"* (Ed. 1968 para 330) jghallem, *"Con la cessione, il conduttore sostituisce a se un altro che gli succede nell diritto e negli obbligi che il conduttore ha verso il locatore secondo la regola generale ... occorre la validita` della cessione il consenso del locatore."*

F'dan il-kaz ma saritx din ic-cessjoni, ghax l-inkwilin baqa' jmexxi l-hanut u baqa' responsabbli ghall-kirja. Il-ftehim, li hu msejjah *"Collaboration Agreement"*, ma jwassalx ghat-tnehhija jew cessjoni tal-fond, u kwindi l-atturi m'ghandhomx dritt ghall-kumpens, ghax l-awtur taghhom ma irriservax hlas f'kaz ta' ftehim bil-mod li sar. Jekk dan il-ftehim jistax jew le jitqies bhala sullokazzjoni ta' parti mill-fond mill-inkwilin mhux materja ta' din il-kawza, li fiha l-attur ilmenta biss li ma nghatax sehemu mir-rigal imhallas lill-inkwilin. <u>Taht il-kuntratt</u>, li hu l-bazi tal-azzjoni attrici, is-sid ghandu dritt ta' kumpens <u>biss</u> jekk issir twellija, u la darba din ma saritx, ma jistax jitlob dan il-kumpens.

Fil-kuntest tal-ahhar aggravju, l-attur jghid li l-inkwilin ghamel diversi xoghlijiet strutturali fil-fond, u talab dikjarazzjoni li dawn ix-xoghlijiet jilledu d-drittijiet tieghu; ma ntalab ebda rimedju f'din il-kawza f'kaz li l-Qorti taghti din id-dikjarazzjoni mitluba.

Dwar din il-kwistjoni l-Qorti tirrileva li fil-kuntratt ta' Lulju 1950, l-inkwilin inghata l-fakolta` li jiftah hajt fil-bieb tal-

entrata, li jcekken kamra u jwessa' bieb li jaghti ghal kamra ohra. Ma jirrizultax car jekk il-konvenut ghamilx dawn ix-xoghlijiet; il-konvenut Vincent Agius jammetti li ghamel xoghol strutturali fil-fond, pero`, ma jirrizultax jekk ix-xoghol li ghamel jinkorporawx ukoll il-bidliet strutturali li gie espressament awtorizzat li jwettaq.

Il-konvenut jghid li meta hu ha t-tmexxija tal-hanut wara li miet missieru, carrat il-hajt intern, qisu f'nofs il-hanut, sabiex seta' jkun hemm vizjoni ahjar ghan-naha ta' wara tal-istess hanut fejn imbaghad tpogga l-makkinarju tal-Agfa, u caqlaq kamrin zghir li kien fuq wara tal-hanut biex min-naha tax-xellug ghamlu fuq in-naha tal-lemin. Fl-ewwel u t-tieni sular tal-fond ma saru ebda alterazzjonijiet. Minhabba dawn l-alterazzjonijiet kienu jehtiegu li jsiru xi travi godda fis-soqfa. Jirrizulta li oltre dan, saru xoghlijiet ohra li huma marbuta aktar mal-estitika tal-fond milli mal-istruttura tal-istess, bhal zokklu tal-injam, suffett ma' xi soqfa, vetrini tal-injam bhala kisja tal-hitan, u kisja tat-tarag bl-injam. Giet ukoll imnehhija l-gallerija tal-injam fil-kamra ta' wara fit-tieni sular, ghalkemm ma jirrizultax car meta din tnehhiet.

Din il-Qorti wkoll bhall-ewwel qabilha, tara li mehud in konsiderazzjoni l-fatt li l-inkwilin kien awtorizzat iwettaq xoghlijiet strutturali ta' certa entita` (ftuh ta' hajt u caqliq ta' hitan mehtieg biex kamra ticcekken), ma tarax li dak li wettaq l-inkwilin hu ta' pregudizzju ghad-drittijiet tas-sid. L-aktar haga serja li sar, fil-fehma ta' din il-Qorti, hija t-tnehhija tal-gallerija tal-injam fuq wara, pero`, ma jirrizulta xejn dwar dan hlief indikazzjoni ta' dan il-qlugh f'rapport li kien irrediga l-perit Rene` Buttigieg fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-istess ismijiet (Rikors Nru. 2603/98). Ma saru ebda provi dwar kif u meta nqalghet il-gallerija, pero`, din hija haga li zgur tista' tigi ripristinata f'gheluq il-kirja, hekk kif jista' wkoll isir bix-xoghlijiet l-ohra, fil-limiti li jmorru oltre dak awtorizzat fil-ftehim tat-8 ta' Lulju 1950.

Fl-iskrittura ta' lokazzjoni ta' Lulju 1950 ma hemm imkien id-divjet espress da parti tal-appellanti (is-sidien) li jipprojbixxi li jsiru xoghlijiet. Issa, ghalkemm skond l-

Artikolu 1564(1) tal-Kodici Civili jidher illi l-kerrej matul il-lokazzjoni, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-fond lilu mikri minghajr il-kunsens tas-sid, pero`, kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Zammit v. Cumbo** deciza fis-27 ta' Marzu 2009;

"...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."

Din il-Qorti tara' li x-xoghlijiet li saru f'dan il-kaz jissodisfaw dawn il-kriterji. Il-Qorti rat ukoll li fil-kawza **Rutter v. Strickland**, deciza minn din il-Qorti fil-21 ta' Gunju 1922, fejn l-inkwilin, fost affarijiet ohra, waqqa' zewg hitan biex jikkonverti zewg kmamar f'sala kbira. Il-Qorti qalet li dawn huma alterazzjonijiet accettabbli ghax irendu l-fond "aktar komdu u utili". Rat ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Grech v. Muscat**, deciza fl-10 ta' Ottubru 2003, fejn intqal li anke certu tip ta' xoghol li jinvolvi twaqqiegh jew ticrit ta' hitan m'humiex bizzejjed biex jammonta ghal tibdil strutturali li jista' jwassal ghax-xoljiment tal-kirja. It-tibdil li wettaq l-inkwilin fil-fond ma jirrekax trasformazzjoni radikali u rriversibbli.

Kwindi anke dan l-ilment mhux misthoqq.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

L-ispejjez kollha tal-kawza hlief dawk marbut mad-decizjoni in prim istanza u ta' din il-Qorti tat-3 ta' Dicembru 2004 (li ghandhom jithallsu mill-konvenut Vincent Agius) ghandhom jithallsu mill-atturi appellanti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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