MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2011

Appell Civili Numru. 95/2000/1

Avviz Numru: 95/2000/1
John u Raffaela konjugi Bezzina.

vs.

Emanuel u Theresa konjugi Camilleri.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fit-8 ta' Novembru 2010 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord

Ra r-rikors promotur:

"Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-fond 47, Triq Santa Marija, Zabbar, versu l-kera ta' Lm20 fis-sena, jithallas

ghaxar liri Maltin [Lm10] kull sitt xhur, l-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta' Lulju 2000.

Illi l-intimati kisru l-kondizzjonijiet lokatizji billi ghamlu tibdiliet, anke strutturali, fil-fond lilhom lokat u dan minghajr awtorizzazzjoni tas-sid.

Illi inoltre l-intimati ghamlu hsara fil-fond billi fethu aperturi bejn il-fond lokat lilhom u fond iehor appartenenti lilhom, ikkrejaw servitu' meta mhux awtorizzati u ma kellhomx jedd jaghmlu dan, b'mod li kisru disposizzjonijiet varji tal-ligi;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu, ghar-ragunijiet premessi, jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond Nru 47 Triq Santa Maria, Zabbar, billi jipprefigi lill-intimati terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament taghhom minnu. Bl-ispejjez."

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati:

"Illi fl-ewwel lok irid jigi stabbilit liema huwa l-fond 47, Triq Santa Marija, Zabbar li ghalih jaghmlu referenza r-rikorrenti fir-rikors promotur taghhom;

Illli mhuwiex minnu li l-esponenti ghamlu xi tibdiliet strutturali fil-fond minghajr ma kien jaf is-sid originali jew l-avventi kawza tieghu;

Illi lanqas ma huwa minnu li giet rekata xi hsara rriparabbli fil-fond inkwistjoni jew li gew ikkrejati xi servitujiet li jistghu jnaqqsu l-jeddijiet tar-rikorrenti u jekk effettivament dawn saru r-rikorrent naqas li juri l-oppozzizzjoni tieghu ai termini tal-ligi;

B'rizerva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri."

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi kif tajjeb riassunt mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, il-premessi migjuba ghar-ripresa ta' dan il-fond huma tlieta: ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji; tibdiliet strutturali mhux awtorizzati u finalment hsarat fil-fond. Ir-rikorrenti ivvanta ix-xhieda tieghu billi ghamel uzu mill-procedura tal-affidavit u dwar dawn it-tliet premessi xehed b'mod konciz u spjega kif hu wiret il-fond de quo minghand iz-zijiet tieghu Stefano u Emanuela Mallia u li l-intimat kien dejjem bl-inkwiet maghhom ghaliex kien jaghmel li jrid fil-fond. Huwa semma' diversi okkazzjonijiet fosthom tqattigh ripetut tal-wire-netting tal-entrata komuni; gheluq tal-bir b'katnazz, tibdil ta' twieqi u twahhil ta' vent fuq il-bejt u li meta mietet iz-zija tieghu, l-intimat nehha l-aerial tat-televizjoni ta' zitu. Dawn certament ma jistghux ikunu konsiderati ghas-sanzjoni estrema ta' tkeccija tal-intimat mill-fond mikri anke ghaliex dawn huma hwejjeg li kellhom ikunu indirizzati mir-rikorrenti jew l-ante causa taghhom f'forum diversa minn dan;

Jirrizulta mill-provi akkolti illi r-rikorrenti John Bezzina kien prokuratur taz-zija tieghu l-armla Emanuela Mallia u ghalhekk kien responsabbli wkoll mill-gbir tal-kirja mertu tal-kawza. Fl-1999 kellu l-ewwel okkazzjoni li jispezzjoni l-fond flimkien mal-perit tieghu peress illi bintu kienet ser tizviluppa l-fond adjacenti bin-numru 46. Ikun rilevat illi sia l-fond 46 kif ukoll dak in dizamina, in-numru 47, kienu jappartenju liz-zijiet tar-rikorrenti naturalment b'wiehed minnhom, l-47 mikri lill-intimat. It-tqassim ta' dan il-fond huwa tali li ghandu parti komuni li taghti ghal-fondi ohra mikrija lil terzi. F'Lulju 2000 r-rikorrenti kien rega' spezzjoni l-fond u hemm innota li l-intimat kien niffed il-fond mikri ma' fond iehor li kien xtara fl-1989 u dan "minghajr ebda awtorizzazzjoni ta' hadd" (fol 16). Il-fatt illi sar dan l-aggungement tal-fond b'fetha fil-hajt divizorju huwa pacifiku u l-intimat jammetti l-istess izda jghid minkejja li Emanuela Mallia ma kenitx tat il-permess taghha bil-miktub hija kienet taf b'dan u kienet wissiet lill-intimat li jekk jasal biex jitlaq' mill-fond irid iregga' kollox lura kif kien. Dwar dan jixhdu mart l-intimat u girien tieghu. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom r-rikorrenti jiccitaw

gurisprudenza in sostenn tal-argument taghhom li dan ma kienx lecitu u li dan jista' jikkreja servitu' fuq il-proprjeta' taghhom. Il-gurisprudenza, izda, minn xi zmien 'l hawn konkordi dwar dan il-fatt sal-punt illi tippermetti lill-inkwilin iniffed il-fond mikri ma' fond li jappartjeni lilu anke minghajr il-kunsens tas-sid u li tali agir ma jammontax ghall-ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji stante li ma ghandux jitqies bhala tibdil strutturali u ma jippregudikax lill-lokatur. Fis-sentenza ***Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti (App 62/2001 1/12/2004)*** *per Onor Mhallef Philip Sciberras, l-Qorti kellha quddiemha kawza simili hafna ghal dik in dizamina fejn: "il-fond hekk mikri gie fizikament integrat mal-fond kontigwu appartenenti lill-intimati billi saret ticrita interna sostanzjali fil-hajt tal-appogg ta' bejn iz-zewg propretajiet u b'hekk giet krejata entitia' wahda mal-fond kontigwu". Fil-gurisprudenza citata hemm rakkolt insenjament tal-Qrati dwar fatti simili li jimmeritaw li tkun riprodotta parti sostanzjali ta' din iddecizzjoni:*

"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 that l-Artikolu 1554 tal-istess Kodici Civili impost lill-kerrej li jgawdi l-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u skont 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 tal-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` l-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 l-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 abusive 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' lobbligi 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.

Kif jemergi mill-gurisprudenza ghalhekk, certi kambjamenti anke minghajr il-kunsens tas-sid purche` jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux iddestinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghad-dgawdija tal-post u jista' l-fond jkun riprestinat kif kien qabel, fit-tmiem tal-lokazzjoni. Fil-kaz in dizamina, minflok ticrita fil-hajt insibu fetha zghira wisgha ta' bieb. Din kienet necessitata` mill-fatt illi l-intimat setghu jghixu b'mod aktar komdu ghaliex kien akkwizit mill-provi, jirrizulta illi t-toilet taghhom jinsab fuq il-bejt fuq 'l wara tal-fond accessibli minn fuq saqaf ta' terzi u ghalhekk dan huwa utili ghad-dgawdija tal-fond u facilment jista' jkun riprestinat mal-eghluq tal-kirja anke ghaliex il-fond mniffed jappartjeni lill-intimat. Ghalhekk il-lanjanza tar-rikorrenti f'dan ir-rigward ma tistax tircievi akkoljiment.

L-istess irid jinghad ghall-istrutturi fuq il-bejt lamentati mir-rikorrenti. Dawn huma strutturi tal-injam insaqqfa bi pjanci u jistghu ikunu facilment rimossi. L-intimat jghid li dawn kien ghenu biex jibnihom l-istess sid il-kera, iz-ziju tar-rikorrenti. Dwar l-akweixjenza o meno, jehtieg jinghad illi l-ante causa tar-rikorrenti kienu jirrisjedu fil-fond adjacenti ghal dak mikri lill-intimati u mis-saqaf tal-bejt taghhom kellhom vista mhux ostakolata ghal dak kollu li kien hemm fuq il-bejt ta' din il-kerreja li del resto ghandha parti komuni u facilment accessibli ghal kull spezzjoni pretiza mis-sidien. Dawn kienu strutturi tal-injam intizi biex fihom jitrabbew xi fniek u ghasafar b'delizzju, strutturi dawn li ukoll kienu diversi drabi soggetti ta' kawzi quddiem il-Qrati taghna u la darba dawn ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid, ikunu neccessarji jew utili ghad-dgawdija tal-post u jista' l-fond ikun riprestinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni, dawn ma jwasslux ghas-sanzjoni estrema ta' xoljiment tal-kirja.

Illi r-rikorrenti qeghdin jilmentaw ukoll min pregudikali iehor konsistenti fi tisqif tal-bitha interna. Dan it-tisqif sar b'mezzi hfief konsistenti fl-uzu ta' corrugated fibreglass, materjal dan li fl-ewwel lok jista' facilment jitnehha u fit-tieni lok jippermetti d-dawl fl-istess bitha. L-inkwilini intimaw li dan kien necessarju meta huma ikkonvertew dan il-fond li originarjament kien jintuza bhala razzett fejn kienu jitrabbew fih l-annimali ghal fond residenzjali. Dan sar fil-bidu nett tal-kirja fl-1973 u ghalhekk qabel ir-rikorrenti wirtu l-post. Il-lanjanza tar-rikorrenti tikkonsisti fil-fatt illi dan kollu jmur kontra l-ligijiet tas-sanita'. Ghalkemm ma ssemma' xejn dwar dan fl-affidavit tieghu, ir-rikorrenti jaghmel referenza ghar-rapport tal-periti membri ta' dan il-Bord u jghid li dan it-tisqif imur kontra il-ligi sanitarja u jista' jgib mieghu pregudizzju konsistenti f'azzjoni mill-Awtorita' tal-Izvilupp u l-Ippjanar. Fil-mori tal-kawza, l-perit arkitett tal-intimati ghamel rappresentazzjonijiet mal-Awtoritajiet sanitarji li bazati fuq il-fatt illi l-fond huwa wiehed qadim hafna, konvertit minn razzett fejn kienu jitrabbew l-annimali, dan it-tisqif huwa konsentit u mhux meqjus bhala wiehed li jinfrangi l-ligijiet sanitarji. Haga din li ma gibded l-ebda sanzjoni fil-kawza ***Mary Rose Laferla vs Paul Camilleri et App 147/1993 deciza 24 ta' Novembru 2003****. F'dak il-kaz l-intimat kien saqqaf kamra fil-bitha biex tintuza bhala kamra tal-banju u dan ma kien jimmerita ebda sanzjoni da parti tal-Bord, konfermat fl-appell u ghalhekk dan il-Bord ser jimxi bl-istess mod mal-intimati;*

Ikkonsidra inoltre illi l-periti membri assenjati biex jassistu lil dan il-Bord accedew fil-fond u ghamlu rapport estensiv ta' dak kollu li kkonstataw. Bid-dovut rispett, izda, jidher li l-istess rapport imur oltre l-fakultajiet koncessi stante li jikkontjeni opinjonijiet u konkluzzjonijiet li jistghu jkunu biss emanenti minn sentenza ta' dan il-Bord. Hekk ad ezempju a pagna tmienja tar-rapport (fol 57), il-periti jikkonkludu illi it-tisqif tal-bitha jikkostitwixxi hsara konsiderevoli ghaliex is-sid jista' jsib ruhu rinfacjat b'azzjoni kontrih mill-Awtorita' tal-Ippjanar, konkluzjoni din li tehtieg apprezzament u decizjoni legali wara provi u sottomissjonijiet oppportuni. Fil-pagna disa (fol 58) il-periti jikkonkludu wkoll dwar it-tniffid tal-fondi u jghidu li dan

jista', "mholli hekk ghal zmien sufficjenti, jista' presrittivament jigi jikkostitwixxi servitu'". Izidu jghidu l-periti, illi l-kisi tat-tarag bic-ceramika huwa altament oggezzjonabbli ghaliex ibiddel il-karattru tal-fond, haga din li r-rikorrenti ma oggezjonawx ghaliha u li kienet necessarja meta l-fond kien konvertit minn razzett tal-annimali ghal fond ta' abitazzjoni. Dawn u incidenti ohrajn, jikkonducu lic-Chairman tal-Bord sabiex minn dan ir-rapport jiehu biss konjizzjoni tal-kostatazzjonijiet minghajr referenza ghall-konkluzzjonijiet legali tal-periti membri. Kien ikun ben divers f'sitwazzjoni fejn, ad ezempju, il-periti kkonstataw fetha fl-appogg li kawza taghha ddajfet l-istruttura u kawzat hsarat ta' importanza strutturali fejn allura mbaghad il-Bord jiddeciedi jekk din hiex biss hsara jew "hsara hafna" skont il-ligi.

Illi fil-mori tar-rikors hareg ukoll illi l-intimati biddlu l-aperturi li kienu tal-injam b'materjal tal-aluminum. Dwar dan ma hemm l-ebda kontestazzjoni izda l-intimat jghid li c-caccis hallieh fil-post u l-aperturi huma mahzuna fuq il-bejt. Dan ifisser li kollox jista' jkun reintegrat ghall-istat quo ante.

Illi minn dan kollu jemergi illi t-talbiet tar-rikorrenti jirravvizaw il-frivolu u li huma talbu l-protezzjoni ta' dan il-Bord ghal allegati ksur fil-kondizzjonijiet tal-kirja issa li wirtu l-post meta l-ante causa taghhom qatt ma hadu passi kontra l-intimati anke forsi ghaliex ma kellhom ebda oggezzjoni ghal dak kollu li issa qieghed jurta lir-rikorrenti werrieta.

Ghal dawn il-motivi jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrenti John u Raffaela konjugi Bezzina datat 24 ta' Novembru 2010 fejn talab lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji mressqa tilqa' l-appell taghhom u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata u tilqa' t-talbiet minnhom maghmula.

Rat li dan l-appell gie appuntat ghas-smigh ghas-seduta tad-29 ta' Marzu 2011.

Rat ir-risposta ta' Emanuel u Theresa konjugi Camilleri datata 30 ta' Dicembru 2010 a fol 9 tal-process fejn ippremettew li ghar-ragunijiet hemm indikati s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fid-29 ta' Marzu 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Alex Sciberras ghar-rikorrenti appellanti u Dr. Noel Camilleri ghall-appellati. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghas-27 ta' Ottubru 2011.

Rat l-atti tal-istess kawza inkluz is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi datata 8 ta' Novembru 2010.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi fl-appell odjern hemm tlett aggravji u cjoe" (1) li l-Bord li Jirrregola l-Kera (Bord) injora r-rapport tal-membri teknici tieghu ghaliex allegatament dawn ghamlu konsiderazzjonijiet legali u mhux teknici, u dan jidher li l-appellant ma qabilx mieghu tant li jghid mill-istess rapport jirrizulta li l-intimati ikkomprometew il-fond mibni lilhom b'mod gravi fis-sustanza u l-konversjoni karatterjali tieghu, u konsegwentement kellu jadotta l-istess rapport; (2) li l-Bord mexa fuq l-insenjament tas-sentenza **"Cynthia Debono vs Joseph Tanti"** (A.I.C. (PS) – 1 ta' Dicembru 2004) li skond l-appellant ma tapplikax ghall-kaz ghaliex dik il-kawza kienet titratta skrittura fejn l-inkwilin kien awtorizzat mis-sid sabiex jaghmel kambjamenti strutturali li kien hemm bzonn, meta dan ma huwiex il-kaz fil-kawza odjerna u hawn giet citata s-sentenza **"Saviour Darmanin vs Jack Vella et"** (A.I.C. (PS) – 27 ta' Frar 2009) li nghad li kellu japplika ghall-kaz in ezami ghaliex jirrizulta li t-tibdiliet ma kienux parzjali u kienu

ppregudikaw lis-sid ghaliex saru kontra l-ligi sanitarji u snaturaw il-post minn elementi strutturali u estetici tieghu; (3) Il-Bord ma ezercitax id-diskrezzjoni tieghu fuq il-materjal probatorju u dan ghaliex ma tendiex lejn dak li huwa gust u skond l-esigenzi tal-kaz in ezami u b’applikazzjoni tal-Ligi.

Illi dwar l-ewwel aggravju jinghad li dan huwa kompletament bla ebda bazi ghaliex jidher car li r-rapport tekniku dahal, meta ma kellux jidhol f’aspetti legali tal-kaz, u l-Bord gustament irrimarka li *“l-istess rapport imur oltre l-fakultajiet koncessi stante li jikkontjeni opinjonijet u konkluzzjonijiet li jistghu jkunu emanenti minn sentenza”* tal-Bord. Din il-Qorti taqbel perfettament ma’ dan ghaliex jidher li l-esperti teknici, oltrepassaw l-inkarigu taghhom, li kien wiehed strettament tekniku, u dahlu f’konsiderazzjonijiet legali, li certament ma kienx it-terren taghhom, u lanqas kompetenza taghom, izda tal-Bord li Jirregola l-Kera, u allura l-istess Bord ma setax mexa ahjar mill-mexa, anzi din il-Qorti thoss li hekk kellu jaghmel, ghaliex konsiderazzjoni legali kellhom u ghandhom jittiehdu mill-istess Bord u mhux mill-membri teknici tieghu, li huma esperti biss f’dik il-materja li fiha huma kompetenti, li certament ma tinkludix dik legali. B’hekk l-ewwel aggravju qed jigi respint ghaliex infondat u bla bazi.

Illi dwar it-tieni aggravju jinghad li l-appellanti jinghad li dak li l-appellanti oggezzjonaw dwaru kienu li (a) li l-bitha interna giet imsaqqfa f’*corrugated plastic*; (b) li gie miftuh bieb intern biex jaqghad il-proprjeta’ ma’ proprjeta’ tal-intimati; (c) li l-bieb principali gie mcekken ghal daqs normali minn wiehed ta’ remissa; (d) fuq il-bejt gew mibnija kmamar zghar tal-injam u l-pjanci u li dawn ma sarux bil-permess tas-sid.

Illi fl-ewwel lok din il-Qorti thoss li tali aggravju ghandu jittiehed fil-perspettiva tieghu u cjoe’ li l-fond mertu tal-kawza odjerna jikkonsisti f’parti minn kerrejja li kienu qabel jintuza bhala razzett tal-annimali u fl-ambjenti deskritti fl-iskrittura mmarkata bhala Dok. “EC 1” – fol. 77 tal-process u kien mikri lill-intimat proprju permezz ta’

skrittura datata 12 ta’ Dicembru 1972 sabiex jsir r-residenza tal-intimat, u il-fond ilu li gie okkupat minn Dicembru 1971, u jidher li dan il-fond allura f’dak iz-zmien ma kienx abitabbli tant li kien uzat qabel bhala razzett u la kellu dawl, ilma, u lanqas toilet dicenti, u kien l-istess intimat li ghamel diversi spejjez fl-istess fond sabiex irenndih abitabbli tant li skond l-iskrittura privata indikata jinghad li *“l-ispejjez kollha necessarji ghandu jaghmilhom il-kerrej. Jekk il-kerrej jigi biex jitlaq mill-fon in kwistjoni il-benefikati li jsiru jibqghu tal-post, barra dawn ikunu mwahhin bil-hadid jew cement...”.*

Illi jidher li l-istess intimat irrenda l-istess fond fi stat abitabbli billi ghamel l-ispejjez kollha necessarji, u fit-23 ta’ Ottubru 1989 l-intimati xtraw l-ambjenti adjacenti u ftit wara dan niffed l-postijiet flimkien permezz ta’ arkata u skond l-intimat dan sar bil-kunsens tas-sid Emanuela Mallia f’dak iz-zmien stess tant li inghad li l-unika kondizzjoni li nponietlu kienet li meta johrog jerga jqieghed kollox kif kien. Dan ma jaqbilx mieghu r-rikorrenti appellant, pero’ fix-xhieda tieghu din ix-xhieda tal-intimati bl-ebda mod ma giet kontrastata, u fil-fatt ir-rikorrenti ressaq l-ilment tieghu dwar dan il-punt biss fis-sena 2000, wara li acceda f’dan il-post fin-1999 u 2000 , u allura meta tali tibdiliet kienu ilhom li saru partikolarment it-tinfid tal-post. Mela allura l-ewwel konsiderazzjoni li din il-Qorti qed tikkonsidra hija li fil-fatt tali xogholijiet saru bil-kunsens tas-sid, u mill-atti processwali jirrizulta li hekk kien il-kaz u dan gie rikonnuxut ukoll fis-sentenza tal-istess Bord, tant li fl-istess sentenza inghad li ghalkemm *“Emanuela Mallia ma kienitx tat il-permess taghha bil-miktub hija kienet taf b’dan u kienet wissiet lill-intimat li jekk jasal biex jitlaq mill-fond iregga kollox lura kif kien. Dwar dan jixduh mart l-intimat u girien tieghu”.* Mela anke anke jigi kkunsidrat sa hawn biss it-tieni aggravju huwa bla bazi u dan ghaliex tali xogholijiet, u hawn il-Qorti qed tenfasizza fuq it-tinfid ta’ fond ma’ iehor, sar bil-kunsens tas-sid u allura dan l-aggravju kif impost qatt ma jista’ accettat jew milqugh.

Illi dan it-tibdil u t-tibdil l-iehor li sar din il-Qorti taqbel mal-Bord li tali tibdiliet kienu parzjali u mhux ta’ importanza, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond u ma jippregudikawx

id-drittijiet tas-sid, u l-fond jista' u ghandu u jista' jigi represtinat ghall-istess li kien meta tispicca l-lokazzjoni, jekk irid is-sid **("Giuseppe Magro vs Farmacista Eric Mizzi"** – A.C. – 22 ta' Jannar 1971; **Dr. Alfred Grech et vs Joseph Muscat nomine"** A.C. – 10 ta' Ottubru 2003); **"Saviour Darmanin vs Jack Vella et"** A.I.C. (PS) – 27 ta' Frar 2009).

Illi jidher li l-Bord sostna wkoll fi kwalunkwe kaz li sabiex saru tali tibdiliet ma kienx necessarju l-kunsens tas-sidien u dan fuq l-iskorta tas-sentenzi minnu citati fosthom dik fl-ismijiet **"Cynthia Grixti et vs Joseph Tanti et"** (A.I.C. (PS) – 1 ta' Dicembru 2004) fejn inghad li:-

*"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 that l-Artikolu 1554 tal-istess Kodici Civili impost lill-kerrej li jgawdi l-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u skont 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 tal-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` l-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 l-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 abusive 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' lobbligi 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". Dwar dan issir riferenza wkoll ghas-sentenzi **"Espedito Azzopardi vs Geraldo Spiteri** (P.A. – 2 ta' Novembru 1988; **"Pantaleone Vella et John Farrugia"** – A.I.C. – 26 ta' Marzu 1996; **"Dr. Alfred Grech et vs Joseph Muscat nomine"** A.C. – 10 ta' Ottubru 2003; **"Antonia Vella et vs John Grech"** (A.I.C. (PS) – 14 ta' Lulju 2004).

Illi din hija enuncjazzjoni tal-posizzjoni legali, u dan l-insenjament japplika wkoll ghall-kaz odjern, proprju ghaliex jindika kif il-ligi giet applikata fid-decizjonijiet tal-Qrati nostrali, u l-kaz citat mil-appellant fl-ismijet **"Saviour Darmanin vs Jack Vella et"** A.I.C. (PS) – 27 ta' Frar 2009 ma jikkontrasta bl-ebda mod ma` dan ghaliex jekk ix-xogholijiet humiex tali, jiddependu dejjem minn natura tal-kaz u mill-fattispecie partikolari ta' kull kawza tant li fl-istess sentenza citata mill-appellant inghad li *"johrog mill-punt (i) (tibdil parzjali u mhux ta' importanza) illi mhux kwalsiasi modifikazzjoni jew alterazzjoni li jmissu l-integrita' tal-fond inisslu vjolazzjoni ta' l-obbligu impost mil-ligi fuq il-kerrej li juza l-fond bid-diligenza tal-missier tajjeb tal-familja. Jokkorri li jkun accertat fil-konkrett l-entita' ta' dawk it-tibdiliet u li jigi verifikat u apprezzat l-incidenza taghhom fuq in-natura u d-destinazzjoni tal-fond, u jekk jikkwalifikawx ghal dak li jissema taht punt (ii)* (it-tibdil ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond u ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid) *bhala li jkunu ta' pregudizzju ghall-interessi tas-sid".* Jidher li f'dan il-kaz il-Bord ghalhekk ikkonkluda korrettament u ghalhekk dan l-aggravju wkoll qed jigi michud.

Illi dwar l-ahhar aggravvu, jekk jista' jissejjah hekk, mhux minnu li l-Bord ghamel apprezzament hazin tal-provi, izda jidher car li l-istess Bord ha in konsiderazzjoni l-provi kollha migjuba quddiemu, u ghamel apprezzament sew tal-provi, u abbazi tal-istess immotiva d-decizjoni tieghu b'mod ezemplari kif trid il-ligi.

Illi f'dan il-kuntest issir referenza ghas-sentenza **"Angelo Bilocca vs John Mary Cardona"** (A.I.C. (RCP) – 11 ta' Ottubru 2011 fejn inghad li:-

"illi f'dan l-appell ta' appellant huwa msejjes ssotanzjament fuq l-allegazzjoni li sar apprezzament hazin tal-fatti mill-Ewwel Qorti. Ghalhekk din il-Qorti qeghda tintalab tqanqal l-apprezzament tal-fatti li sar mill-Ewwel Qorti. F'dan ir-rigward, issir riferenza ghas-sentenzi ***"Carmel Zammit et vs Anthony Lia"*** *(A.I.C. (RCP) – 29 ta' Ottubru 2009) u* ***"Noel Cutajar vs Graziella Zahra"*** *(A.I.C. (RCP) – 11 ta' Ottubru 2011) fejn inghad li sabiex din il-Qorti bhala Qorti ta' revizjoni tvarja jew thassar il-konkluzjoni tal-Ewwel Qorti, din ta' l-ewwel trid tkun sodisfatta illi d-diskrezzjoni ta' l-Ewwel Qorti giet ezercitata manifestament hazin. F'dan is-sens, hija s-sentenza fl-ismijiet* ***"Dr. Adrian's Garden Centre Co. Limited vs AX Construction Limited"*** *(A.C. - 4 ta' Lulju 2008) fejn il- Qorti rriteniet illi:-*

"Il-Qorti tal-Appell, bhala qorti ta' revizjoni, ma tindahalx in linea ta' massima, fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti hlief meta jkun manifestament ezercitat hazin, jew ghal xi motiv iehor gravi u f'materja ta' rilevanza jew superfluwita` ta' xhieda, Qorti tat-tieni grad bhala regola ma tiddisturbax ir-regolament tal-ewwel tribunal, jekk mhux ghal motivi gravi".

Illi fil-fatt fil-kawza fl-ismijiet ***"Phyliss Ebejer et vs Joseph Aquilina"*** *(A.C. – 10 ta' Jannar 1995 – Vol. LXXIX.i.248) inghad li l-Qorti tal-Appell tiddisturba id-diskrezzjoni ezercitata mill-Ewwel Qorti f"kazijiet eccezzjonali meta si tratta ta' valutazzjoni ta' fatti. Jinghad li tal-istess portata huma d-decizjonijiet* ***"Ruth Spiteri vs. Emmanuel Vella"*** *(A.I.C. – 5 ta' Marzu 2003) u* ***"Hilda Debrincrat vs Mario Farrugia*** *(A.I.C. (Ghawdex) – 14 ta' Lulju 2004); u* ***"Joseph Grech Sant vs L-Avukat Dottor Riccardo Farrugia et nomine"*** *(A.C. – 28 ta' Frar 1997); u* ***"Hans Jocham Link et vs Raymond Mercieca"*** *(A.I.C. – 12 ta' Jannar 2001).*

Illi fis-sentenza ***"SMS Insurance Agency Limited nomine vs Air Malta Co. Limited et"*** *(A.I.C. (RCP) – 28 ta' Mejju 2009) inghad ukoll li:-*
"gie kostantament ritenut illi l-apprezzament tal-fatti mill-Qorti ta' l-ewwel grad ma ghandux normalment jigi

*ddisturbat minn Qorti ta' kompetenza superjuri u ghandu jsir biss f'dawk il-kazijiet fejn ic-cirkostanzi jkunu tali illi jikkonvincu lill-Qorti ta' revizjoni illi l-apprezzament ta' l-Ewwel Qorti kien tant zbaljat illi altrimenti tkun ser tigi krejata ingustizzja. Dan ghaliex huwa car li l-Ewwel Qorti kellha l-opportunita` li tisma' x-xhieda viva voce u kienet f'qaghda ferm aktar favorevoli biex tifforma opinjoni obbjettivament korretta tal-kredibilita` o meno taghhom. Vantagg li l-Qorti ta' l-Appell generalment m'ghandhiex. (ara **"Elena Magri et vs Rosaria sive Rosa Borg"** (A.C. – 10 ta' Frar 1961); **"Brigitte Vella pro et noe vs Richard Vella"** (A.C. - 5 ta' Ottubru 2001); **"Carmelo Agius vs John Agius"** (A.C. (Inferjuri) – 2 ta' Dicembru 1994); **"Ruth Spiteri vs Emanuel Vella noe"** (A.I. C. – 5 ta' Marzu 2003) u recentement **"Dr. Adrian's Garden Centre Co. Limited vs A.X. Construction Limited"** (A.C. – 4 ta' Lulju, 2008))".* Din il-Qorti ghalhek tichad ukoll dan l-aggravju ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk l-appell qed jigi michud fit-totalita' tieghu.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appellati datata 30 ta' Dicembru 2010 in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellanti John Bezzina et datat 24 ta' Novembru 2010 peress li huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, b'dan li l-Qorti qed tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet "John Bezzina et vs Emanuel Camilleri et" (Rikors Numru 95/2000/GG) datata 8 ta' Novembru 2010 ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi.**

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti John u Raffaela konjugi Bezzina.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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