**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur**

**CHAIRPERSON**

**Rikors numru 198/1998**

**Carmen Mary Lanzon, Peter Paul Lanzon, Maria Carmela Lanzon u Maria Carmela Zarb Adami**
**u b'digriet tad-9 ta' Gunju 2000 wara l-mewt ta' Maria Carmela Zarb Adami l-atti gew trasfuzi f'isem l-eredi Geoffrey, Maurice, Noel, u Joseph ahwa Zarb Adami u Mercedes Schembri Wismayer u rikonfermat b'digriet tat-12 t'Awwissu 2010**
**u b'digriet tal-11 ta' April 2003 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Carmen Mary Lanzon u Peter Paul Lanzon biex ikomplu l-kawza flok l-imsemmija Maria Carmela Lanzon ai termini tal-Ligi**

**vs**

**Joseph Boffa – President, Anthony Boffa Vici President, Frank Grech Segretarju, Fortunato Ferro – Kaxxier, Godfrey Ciappara – Direttur : tal-Kumitat tas-Socjeta' Filarmonika G.M. Fra Antoine de Paule ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-istess**

**Illum, 15 ta' Lulju 2016**

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Illi in forza ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat 15 ta' Gunju 1984 l-esponenti jikru lil Joseph Boffa – President, Anthony Boffa Vici President, Frank Grech – Segretarju, Fortunato Ferro –Kaxxier, Godfrey Ciappara – Direttur : tal-Kumitat tas-Socjeta' Filarmonika G.M. Fra Antoine de Paule (is-'Socjeta' Filarmonika' ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-istess Socjeta Filarmonika il-fondi numri 118, 119 u 120, Paola Square, Paola, versu l-kera ta' erba' mija u hamsin lira Maltin (Lm450) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem bl-ewwel rata kienet b'effett mill-1 ta' Gunju 1984 (kopja annessa mmarkata dokument ittra 'A');

2. Illi din il-lokazzjoni kienet maghmula ghall-perjodu ta' 12-il sena, liema perjodu skada fit-30 ta' Mejju 1996 izda li kien gie tacitament imgedded mill-partijiet taht l-istess kundizzjonijiet;

3. Illi l-imsemmija Joseph Boffa – President, Anthony Boffa Vici President, Frank Grech – Segretarju, Fortunato Ferro – Kaxxier, Godfrey Ciappara – Direttur : tal-Kumitat tas-Socjeta' Filarmonika G.M. Fra Antoine de Paule ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-istess, kisru l-klawsola numru 9 tal-kuntratt ta' lokazzjoni hawn fuq imsemmi li jghid li : 'l-inkwilini ma jkunux jistghu jaghmlu ebda alterazzjonijiet strutturali hlief dawk li jigu msemmija aktar il' quddiem';

4. Illi l-kunsens li kien inghata dakinhar mis-sidien ghat-twettieq ta' alterazzjonijiet strutturali kien indikat ben car fil-klawsola numru 9 ta' l-istess kuntratt;

5. Illi difatti, utilment u recentement, bla ebda permess tas-sidien saru diversi alterazzjoni strutturali li jmorru ben oltre dawk imsemmija fil-kuntratt li whud minnhom huma elenkati fir-rapport redatt mill-arkitett u inginier civili Michael Falzon, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa mmarkata dokument ittra 'B';

Ghalhekk, ir-rikorrenti umilment jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord li huma jigu awtorizzati li jirriprendu l-pussess tal-fond

hawn fuq indikati numri 118, 119, 120 Paola Square, Paola, fl-iskadenza skond il-Ligi.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Illi talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt minhabba r-ragunijiet segwenti;

(a) Mhuwiex minnu li l-intimati nomine ghamlu alterazzjonijiet strutturali fil-fond lokat izda biss riparazzjonijiet ta' natura straordinarja minhabba l-istat deterjorat tal-bini kif fil-fatt l-istess intimati kienu obbligati li jaghmlu skond il-ftehim ta' lokazzjoni;

(b) Illi s-suespost gja gie rikonoxxut mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili li b'digriet moghti fid-19 ta' Dicembru 1997 cahdet it-talba tar-rikorrenti odjerni ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-istess intimati odjerni (mandat numru 6051/97);

(c) Illi, sussidjarjament u bla pregudizzju, kwantu ghal xi allegat tniffid tal-fond lokat mal-fond 4 u 6, Ardace Street, Paola, tali tniffid kien espressament awtorizzat mill-istess rikorrenti Lanzon sija fil-konvenju minnhom iffirmat fl-20 ta' Novembru 1991 meta huma, bhala propjetarji wkoll tal-imsemmija fond f'Arcade Street, Paola, intrabtu li jbieghu dan il-fond lill-intimati odjerni u sija fl-att relattiv ta' trasferiment tal-istess fond maghmul b'kuntratt tal-4 t'Awwissu 1992 in atti Nutar Dr. Gerard Spiteri Maempel;

(d) Illi fi kwalunkwe kaz u bla pregudizzju, kwalunkwe xogholijiet fil-fond lokat saru bil-kunsens tar-rikorrenti Lanzon, li joqghodu magenb il-fond lokat inklus partikolarment ir-rikorrenti Maria Carmela Lanzon li kienet tiehu hsieb tamministra l-lokazzjoni f'isem ir-rikorrenti l-ohra;

(e) Illi fi kwalunkwe kaz u bla pregudizzju, ix-xogholijiet ezegwiti ma kkagunaw ebda hsara fil-fond lokat – anzi, jikkostitwixxu purament benefikati ta' valur konsiderevoli a beneficcju sija tal-intimati nomine u sija ta' l-istess rikorrenti.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ta' l-01 ta' Gunju 2010;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tal-14 ta' Dicembru 2010;

Ra illi fis-seduta tad-19 t'Ottubru 2015, ma deher hadd mill-partijiet u peress illi l-kawza kienet imhollija ghas-sentenza, il-kawza regghet thalliet ghas-sentenza quddiem il-Bord diversament presedut;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha mressqa;

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitolbu li jirriprendu l-pussess tal-fond mertu tal-kawza minhabba illi ricentament, bla ebda permess tas-sidien, l-inkwilin kif rapprezentat wettaq diversi alterazzjonijiet strutturali li jmorru ben oltre dawk imsemmija fil-kuntratt. L-inkwilin kif rapprezentat jeccepixxi li ma ghamilx tibdiliet strutturali izda riparazzjonijiet u dan skond il-ftehim ta' lokazzjoni, li t-tniffid li sar kien awtorizzat, li kwalunkwe xogholijiet saru bil-kunsens tar-rikorrenti, u li x-xogholijiet li saru ma kkagunaw l-ebda hsara izda huma benefikati ta' valur konsiderevoli.

Illi r-rikorrenti ressqu diversi provi sabiex jissostanzjaw l-unika kawzali taghhom fil-kawza odjerna u cioe t-tibdil strutturali mhux awtorizzat. Illi mill-affidavits ta' Geoffrey Zarb Adami u Maurice Zarb Adami u mir-ritratti annessi a folio 41 et seq tal-process, kif ukoll fl-affidavit ta' Peter Paul Lanzon a folio 43 tal-process, dawn ir-rikorrenti jinsistu illi huma qatt ma gew infurmati mill-intimat li se jsir ix-xoghol u lanqas qatt ma gew mitluba li jaghmlu xi tiswijiet.

Illi ir-rapport tal-Perit Michael Falzon a folio 6 tal-process illi gie kkonfermat mill-istess Perit fix-xhieda tieghu a folio 63 tal-process jiddeskrivi x-xogholijiet illi saru, liema xogholijiet ma humiex dawk imnizzlin fl-elenku ta' xogholijiet permessi u awtorizzati fil-kuntratt tal-lokazzjoni. Il-Perit Falzon jiccertifika wkoll illi l-imsemmija tibdiliet strutturali ma humiex koperti bil-permess mehtieg mill-awtorita kompetenti dak iz-zmien l-Awtorita ta' l-Ippjanar.

Illi dawn it-tibdiliet strutturali gew konfermati wkoll mir-rapport peritali tal-Periti Membri tal-Bord, liema rapport jinsab a folio 67 tal-process, li kkonfermaw it-tibdil li ccertifika l-Perit Falzon.

Jirrizulta minn dawn iz-zewg rapporti li l-fond mertu tal-kawza u l-fond mixtri mill-intimat gew amalgamati f'wiehed tant li ma ghadx fadal distinzjoni bejn iz-zewg fondi.

Ruben Abela, rapprezentant ta' l-Awtorita ta' l-Ippjanar xehed a folio 75 et sequitur tal-process. A fol 77 jghid li l-permess li kien gie originarjament mahrug, gie revokat minhabba dikjarazzjoni inkorretta dwar min hu s-sid ta' l-art. Din id-dikjarazzjoni kienet saret mir-rapprezentant tal-kazin intimat. Jghid ukoll illi saret applikazzjoni ohra numru: 2348/98 li dakinhar li xehed dan ix-xhud kienet ghadha pendenti.

Illi, l-Bord huwa tal-fehma li l-awtorizzazzjoni li inghatat mill-familja Lanzon meta bieghu l-proprjeta' taghhom lill-intimat kienet biss illi jinfetah il-bieb ta' l-injam li kien jifred iz-zewg fondi u li kien maghluq b'katnazz u mhux li jitnehha kompletament il-hajt u li l-fondi jigu amalgamati f'wiehed. Dan ukoll minhabba l-fatt illi l-istess Lanzon ma setghux jorbtu lill-komproprjetarji l-ohra b'obbligazzjoni bhal din fuq kuntratt pubbliku minghajr awtorizzazzjoni espressa. U li din l-awtorizzazzjoni ma kinitx inghatat mill-komproprjetarji l-ohra jirrizulta wkoll mill-mod kif giet miktuba tali awtorizzazzjoni fil-kuntratt pubbliku relattiv esebit a folio 106 et sequitur tal-process fejn fil-pagna 109 hemm indikat car illi din l-obbligazzjoni kienet qed issir mill-vendituri "bhala whud mill-komproprjetarji". Dan ifisser li ma kienx hemm ukoll il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, apparti li, skond ix-xhieda tar-rikorrenti Lanzon dak il-kunsens moghti kien jirreferi biss ghall-ftuh ta' dak il-bieb u mhux ghat-twaqqigh u tnehhija kompleta tal-hajt divizorju li fih kien jinsab dak il-bieb.

Illi, fil-kaz in ezami, z-zewg rapporti peritali fuq imsemmija jikkonfermaw it-tezi tar-rikorrenti li t-tibdil strutturali li sar mill-intimat huwa ta' certu entita' u, fil-fehma tal-Bord, dan it-tibdil jaqa' taht id-definizzjoni tal-Ligi u huwa tibdil li jippermetti lis-sid sabiex jitlob ir-ripreza tal-fondi mertu tal-kawza.

Illi fil-kaz odjern ukoll huwa sinjifikanti li x-xoghlijiet permessi kienu gew elenkati fil-kuntratt bi klawzola li kategorikament tipprojbixxi xoghlijiet ohra ghajr dawk elenkati. Fil-kuntratt ta' lokazzjoni hemm espressament projbit illi jsiru alterazzjonijiet strutturali ghajr dawk specifikatament awtorizzati. Mela kull haga ohra hija projbita. Ghalhekk hawnhekk si tratta minn kaz fejn id-definizzjoni li harget mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna dwar x'tip ta' xoghlijiet huma permessibbli ma tapplikax, stante din il-projbizzjoni espressa fil-ftehim tal-lokazzjoni u dan ukoll kif dikjarat u sostnut mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna.

Illi l-kazin intimat ressaq diversi xhieda li jikkonfermaw ix-xhieda ta' xulxin rigwardanti x-xoghlijiet li saru u li tali xoghlijiet skond l-istess intimat kienu necessarji minhabba allegat periklu, in partikolari l-affidavit ta' Joseph Boffa a folio 89 et sequitur tal-process u l-affidavit ta' Frank Grech a folio 116 tal-process. Illi l-kazin intimat ressaq ukoll mhux ix-xhieda ta' dawn it-tnejn biss izda wkoll diversi xhieda ohra inkluz ix-xhieda ta' dawk illi wettqu x-xoghlijiet li minnu qed jillamentaw ir-rikorrenti.

Illi l-Bord huwa tal-fehma li l-imsemmija xhieda ma tipprovdi l-ebda difiza ghall-kawza stitwita mir-rikorrenti stante li l-kawza odjerna hija bbazata fuq tibdil strutturali minghajr kunsens u mhux fuq allegazzjoni ta' hsarat konsegwenza ta' l-istess tibdiliet strutturali. Dan qed jinghad ghaliex

la darba gie stabbilit li tali tibdiliet ma kinux awtorizzati, kif fuq spjegat, ma hemmx lok li wiehed jidhol fil-kwistjoni ta’ hsarat o meno jew benefikati o meno, ghaliex tali ezercizzju jkun superfluwu. Tali konstatazzjonijiet ma huma ta’ l-ebda relevanza ghall-kaz odjern stante li ma jattakkawx il-kawzali li fuqha hija istitwita l-kawza odjerna.

L-intimati u x-xhieda prodotti minnhom jghidu illi huma ma kkawza l-ebda hsara fil-fond izda ghall-kuntrarju ghamlu benefikati. Izda l-kawzali li fuqha hija msejsa l-kawza odjerna ma hiex dwar hsarat izda dwar tibdiliet strutturali mhux awtorizzati.

Illi in oltre x-xhud Carmen Mary Lanzon a folio 241 tal-process tikkonferma li l-familja Lanzon qatt ma taw il-kunsens taghhom sabiex jinqala’ l-hajt divizorju li kien jifred iz-zewg proprjetajiet u sabiex il-kantina sottostanti issir wahda mal-kantina taht il-fond lokat. Izda il-kunsens kien biss sabiex jinfetah dak il-bieb ta’ l-injam. Dan jirrizulta wkoll mill-kuntratt li jaghmel ukoll referenza specifika ghal dak il-bieb u jiddeskrivih ukoll bhala ‘maghluq b’katnazz’. Illi hawnhekk il-Bord jenfasizza li qed jaghmel distinzjoni bejn din ix-xhud u ir-rikorrenti originali ommha Maria Carmela Lanzon u dan qed jinghad ghall-kjarezza in vista ta’ dak sottomess mill-kazin intimat fl-ahhar zewg pagni tan-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu.

Illi ladarba l-kazin intimat allega li kellu dan il-kunsens kien jinkombi lilu li jgib prova inkonfutibbli dwar tali kunsens. Fil-fehma tal-Bord l-istess kazin intimat ma rnexxilux jgib tali prova.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha jirrizulta li x-xoghlijiet li saru qatt ma kellhom kunsens minn ghand is-sid u ghalhekk ma kinux awtorizzati.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizza lill-istess rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond li jgib in-numri 118, 119 u 120, Paola Square, Paola. Ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' tletin (30) jum mil-lum. Bl-ispejjez kontra l-kazin intimat.

***(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.***

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur