Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 94/2002/1

Konti Alfred Sant Fournier proprio u kif ukoll għan-nom u in rappreżentanza tal-Konti Sant Fournier Estates u b'digriet tat-18 ta' Marzu 2003 saret trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Steven Sant Fournier bin il-mejjet Afred Sant Fournier u wieħed mill-eredi tiegħu stante il-mewt ta' Alfred Sant Fournier fil-mori

vs

Gasan Enterprises Limited u b'digriet tat-2 ta' Diċembru 2002 ġiet imsejħa fil-kawża Chemimart Limited[1] u b'digriet ta nhar it-28 ta' Ġunju, 2005 ġew imsejjħa fil-kawża Elizabeth Apap Bologna, Marie Attard Montalto, Marlene Attard Montalto, Perit Michelangelo Refalo, il-Baruni Professur Carmel A Apap Bologna, Eileen Busietta Sant Fournier u Maria Arrigo[2] u b'digriet tat-2 ta' Settembru 2010 kien kjamat ukoll in kawża Louis Joseph Sant Cassia[3]

17 ta' Novembru, 2017.

1. Permezz ta' Rikors ippreżentat fit-30 t'Awissu 2002,[4] ir-rikorrenti Alfred Sant Fournier *proprio* u kif ukoll in rappreżentaza ta' Sant Fournier Estates talab lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jordna r-ripreża tal-fond kummerċjali konsistenti f'ambjent sotterran, ambjenti fi pjan terran u żewġ appartamenti fl-ewwel sular bin-numru wieħed (1) utnejn (2) f' Triq ir-Repubbblika, Valletta, favur tiegħu u konsegwentement jordna lis-soċjetà intimata Gasan Enterprises Limited tiżgombra l-barra mill-istess fi żmien qasir u perentorju.

   Ir-rikorrent ippremetta illi l-imsemmija ambjenti huma mikrija lill-intimata Gasan Enterprises Limited b'kera ta' Lm450 fis-sena, pagabbli kull l-ewwel ta' Jannar ta' kull sena bil-quddiem. L-aħħar skadenza għalqet fl-1 ta' Jannar 2002.

[1] Fol. 10.
[2] Fol. 43.
[3] Fol. 104.
[4] Fol. 1.

Ir-raġuni għat-talba tar-rikorrenti hija li l-intimata Gasan Enterprises Limited kisret il-kondizzjonijiet tal-kera billi esegwiet u/jew awtorizzat li jiġu eżegwiti xogħlijiet ta' natura strutturali fl-imsemmija proprjetà, liema xogħlijiet strutturali huma tassew estensivi illi wasslu biex jiżnaturaw il-fond de quo tant illi saħansitra ħolqu konfużjoni fil-konfini tal-proprjetà mikrija lilhom b' tali mod u manjiera li l-fond *deo quo* ġie reż indistingwibbli bejnu u bejn il-fond adjaċenti proprjetà ta' terzi.

2. Permezz ta' risposta[5] ppreżentata fis-6 ta' Settembru 2002, Gasan Enterprises Limited wieġbet illi t-tallba attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikors messu ġie intavolat *quid unum* mis-sidien kollha tal-proprjetà fosthom Baron Properties Limited u oħrajn u għalhekk l-intimata għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Wieġbet ukoll li l-intimata mhux sid tal-fond in kwistjoni u li wara talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni numru 174/02 fl-ismijiet ***Baron Properties Limited vs Chemimart Limited*** il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talba tas-sidien biex iwaqqfu s-sub-inkwilin tagħha milli jintraprendi xogħlijiet tat-tniffid fil-fond in kwistjoni. Inoltré, filwaqt li għamlet ukoll referenza għall-artikolu 1653(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u xi ġurisprudenza relattiva, eċċepiet illi mhux minnu li x-xogħlijiet in kwistjoni huma estensivi jew li żnaturaw il-fond *de quo* jew ħolqu konfużjoni fil-konfini tal-proprjetà mikrija lil Chemimart Limtied b' tali mod jew manjiera li l-imsemmi fond ġie reż indistingwibbli. Eċċepiet ulterjorment li l-inkwilin kien bena l-fond bid-dritt tas-sullokazzjoni mingħand is-sidien (**Dok A**[6] u **Dok B**[7]); li saru diversi azzjonijiet oħra sabiex iwaqqfu lill-inkwilini mit-tgawdija tal-fond; u li jinħtieġ li tiġi kjamata in kawża Chemimart Limited, s-sub-inkwilina fal-fond in kwistjoni stante li x-xogħlijiet ta' tiswijiet kienu impellenti, utli, neċessarji u miljoramenti li jistgħu jitpoġġew fl-istat pristinu tiegħu fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni.

3. Waqt l-udjenza tat-2 ta' Diċembru 2002 issejħet fil-kawża Chemimart Limited.

4. B' digriet tat-18 ta' Marzu 2003 saret trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Steven Sant Fournier bħala wieħed mill-eredi tar-rikorrent li miet fil-mori tal-kawża.

5. B'digriet tat-28 ta' Ġunju, 2005[8] issejħu fil-kawża Elizabeth Apap Bologna, Marie Attard Montalto, Marlene Attard Montalto, Perit Michelangelo Refalo, il-Baruni Professur Carmel A Apap Bologna, Eileen Busietta Sant Fournier u Maria Arrigo;

---

[5] Fol. 2.
[6] Fol. 4.
[7] Fol 6-7.
[8] Fol. 43-44.

6. B' sentenza tal-20 ta' Ottubru 2005[9] ġie deċiż li '*dan ir-rikors mexa mar-rikors 29/01 u l-verbali huma l-istess għalhekk il-Bord jagħmel referenza sħiħa għall-proċeduri hemm imsemmija. F' dan ir-rikors ġie eċċepit mill-bidu nett in-nuqqas ta' integritá tal-ġudizzju. Billi jirriżulta mix-xhieda li hemm ko-proprjetarji oħra kif intqal fir-rikors l-ieħor u l-kirja hija waħda u għalhekk hi meħtieġa l-adeżjoni tal-proprjetarji kollha, dawn għandhom jissejħu fil-kawża. Għandhom jiġu notifikati biex iwieġbu'.*

7. Permezz ta' digriet datat 2 ta' Settembru 2010[10] il-Bord laqa' t-talba tar-rikorenti għall-kjamat in kawża ta' Louis Sant Cassia.

8. Permezz ta' sentenza tal-14 ta' Lulju 2016 il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti u ordna r-ripreża tal-ambjenti mertu tal-kawża odjerna favur ir-rikorrenti. Għall-fini ta' żgumbrament iffissa terminu ta' xahar. Bl-ispejjeż kontra s-soċjetajiet intimati.

9. Minn din is-sentenza appellaw Gasan Enterprises Limited u Chemimart Limited li talbu r-revoka tas-sentenza appellata u li minflok din il-Qorti tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti appellati u tilqa' l-eċċezzjonijeit tagħhom.

10. L-appellati wieġbu li d-deċiżjoni tal-Bord hi ġusta u timmerita konferma.

<u>Ikkunsidrat</u>:

11. L-azzjoni ta' sidien il-kera hi bażata fuq il-kawżali li:

> *"... dan l-aħħar is-soċjeta intimata kisret il-kundizzjonijet ta' dina l-kirja billi eżegwew u/jew awtorizzaw li jiġu eżegwiti xogħlijiet ta' natura strutturali fl-imsemmija proprjeta, liema xogħlijiet strutturali huma tassew estensivi illi waslu biex żnaturaw il-fond de quo tant illi saħansitra ħolqu konfużjoni fil-konfini tal-proprjeta mikrija lilhom b'tali mod u majiera li l-fond de quo ġie reż indistingwibbli bejnu u bejn il-fond adjacenti proprjeta ta' terzi".*

Il-kawża kienet preżentata fit-30 ta' Awissu, 2002.

12. Illi permezz tal-aggravju tagħhom l-appellanti jikkontendu illi l-Bord naqas milli jiddistingwi bejn ix-xogħlijiet magħmula fis-sena 1947 mal-kostruzzjoni tal-binja meta l-fond ingħata b' kirja lill-ante kawża ta' Gasan Enterprises Limited skond il-kundizzjonijiet imposti fl-ittra ta' l-Avukat Stilon Depiro u t-

[9] Fol. 47.
[10] Fol. 104.

tniffid tal-fondi 20, proprjetà tal-appellati mal-fond 21 Republic Street Valletta, proprjetà ta' Chemimart Limited li sar fl-2002.

13. Da parti tagħhom l-appellati wieġbu li l-appell in diżamina huwa bbażat fuq asserzjonijiet ta' fatt gratwiti li ma jsibux riskontru fil-provi mressqa mill-kontendenti fil-proċeduri odjerni u konsegwentment din il-Qorti ma tistax tibbaza l-ġudizzju tagħha fuqhom.

14. Mill-atti jirriżulta:

- il-fond in kwistjoni, li kien oriġinarjament ta' żewġ sulari, twaqqa' fil-gwerra u reġa' nbena bi tlett sulari.[11] **Mark Gasan** xehed[12] li kien hemm arranġament jew kienet l-intiza tan-nannu tiegħu Joseph Gasan sabiex jerġa' jibni 20 Kingsway Valletta sabiex ikun jista' jikri dawk il-partijiet indikati fl-ittra ta' Dr Stillon DePiro, li kien l-avukat tal-parti l-oħra, eżebita bħala **Dok A** mar-rikors promutur.[13] Jiftakar riklami tas-soċjetà intimata imwaħħla fil-fond mertu tal-każ odjern minn ċkunitu. Irrefera ukoll għas-sentenza eżebita bħala **Dok B** minn fejn jirriżulta li Gasan Enterprises kellhom id-dritt jissullokaw l-imsemmi fond li huwa preżentement sullokat lil Chemimart Ltd li tagħha Gasan hija azzjonista ta 50%[14] u ilu hekk sullokat u miftuħ għan-negozju minn ċirka 1960. Minn riċerka li għamel fil-files tal-kumpannija l-unika ftehim li sab bejn Gasan u Chemimart kien fl-2008 (**Dok GG**)[15] għalkemm ikkonferma li meta beda jaħdem fl-2003, Chemimart Limited kienet diġa tokkupa l-fond bħala subinkwilina. Jaf dan ukoll minn missieru Joseph Gasan. Illum Chemimart Ltd qed tokkupa ukoll l-fondi li kienu preċedentement okkupati minn /mikrija lil Gasan Insurance u KD Travel. Il-parti li kienet mikrija lill dan ta' l-aħħar ġiet imniffda mal-parti li kienet preċedentement sullokata lil Chemimart Limited. Ma jiftakarx pero jekk kienx ingħata l-kunsens tas-sidien Sant Fournier biex isir dan it-tniffid[16] u ma sab xejn dwar dan fid-dokumenti tal-kumpannija iżda qal li ma kienx hemm oġġezzjoni li s-Sur Fava jniffed fond ma' ieħor għaliex Gasan Enterprises Limited hija azzjonista ta' 50% ta' Chemimart Limited b' dan illi l-ebda deċiżjoni ma setgħat ittieħdet minn Chemimart

---

[11] Fol 111 et. seq.
[12] Fol. 115 et. seq.
[13] Fol. 4.
[14] Fol 133.
[15] Ma jistabx fil-proċess odjern iżda jinstab a fol. 164 et seq. tal- **tal-proċess 29/2001** MV fl-ismijiet ***Konti Sant Fournier et vs Gasan Enterprises Limited*** et deċiż fl-14 ta' Lulju 2016 li kien miexi kontestwalment mal-kawża odjerna.
[16] Fol. 115 et. seq.

Limited mingħajr il-qbil taż-żewġ diretturi li kienu Joe Gasan u s-sur Fava.[17]

- **Stephen Sant Fournier**, li beda jiġbor il-kirja mis-sena 2003 meta miet missieru, b'riferenza għal **Dok A** mar-rikors promutur[18] xehed li ma jaqbilx li l-kirja saret in forza ta' skrittura privata redatta mill-avukat Stephen DePiro u ċaħad li dan tal-aħħar kien ko-proprjetarju ta' din il-binja għalkemm oriġinarjament il-ko-proprjetarji kienu tlieta (3) – il-familja Apap Bologna, il-familja Gourgion u Sant Fournier. Xehed ukoll li l-fond li miegħu tniffdet il-proprjetà mertu tal-kawża odjerna ma jappartjeni lill-ebda wieħed mill-ko-proprjetarji rikorrenti f'dawn il-proċeduri.[19]

- **Reginald Fava**, *chief executive officer* ta' Chemimart Limited xehed[20] li din s-soċjetà tiġġestixxi żewġt iħwienet fi Triq ir-Repubblika, ċioé, spiżerija mill-fond numru 20 li jappartjeni lil Sant Fournier u ilu sullokat lilhom minn Gasan Enterprises Limited min-1960s u perfumery mill-fond numru 21 li huwa proprjetà assoluta ta' Chemimart Limited. Dwar il-parti sullokata lil Chemimart Limited minn Gasan Enterprises Limited jgħid illi oriġinarjament ma kinitx titħallas kera għaliex Gasan kien tah lil Fava biex jiġġestixxi negozju li tiegħu kien azzjonista. Sussegwentement akkwista aktar proprjetà u beda jħallas mitt lira fis-sena. Eventwalment kien sar il-ftehim immarkat '**Dok RF1**'[21] u fid-data meta xehed kien qiegħed iħallas elf, erba' mija, sitta u sebgħin Ewro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu suġġett għaż-żidiet skont il-liġi. Ippreżenta wkoll ċedola ta' depożitu mmarkata **Dok RF2**[22] u faxxikolu ta' ritratti mmarkat **Dok RF3**[23] li juri t-tibdil strutturali li sar madwar is-sena 1999 meta tniffdu l-fond numru 20 u 21. Spjega li kien niffed il-*basement* bejn il-fond numru 20 u 21, il-*ground floors* ma jistgħux jitniffdu iżda tniffed ukoll il-fond sovrastanti bejn l-istess żewġ proprjetajiet billi qala' ħajt wiesa ta' żewġ bibien bejn iż-żewġ fondi u

[17] Fol. 137.
[18] Fol. 4.
[19] Fol 111 et. seq.
[20] Fol. 121.
[21] Ma jistabx fil-proċess odjern iżda jinstab a fol. 145 et seq. tal- **tal-proċess 29/2001** MV fl-ismijiet ***Konti Sant Fournier et vs Gasan Enterprises Limited*** et deċiż fl-14 ta' Lulju 2016 li kien miexi kontestwalment mal-kawża odjerna.
[22] Ma jistabx fil-proċess odjern iżda jinstab a fol. 146 et seq. tal- **tal-proċess 29/2001** MV fl-ismijiet ***Konti Sant Fournier et vs Gasan Enterprises Limited*** et deċiż fl-14 ta' Lulju 2016 li kien miexi kontestwalment mal-kawża odjerna.
[23] Ma jistabx fil-proċess odjern iżda jinstab a fol. 154 et seq. tal- **tal-proċess 29/2001** MV fl-ismijiet ***Konti Sant Fournier et vs Gasan Enterprises Limited*** et deċiż fl-14 ta' Lulju 2016 li kien miexi kontestwalment mal-kawża odjerna.

mmarka fejn kien hemm il-ħajt bil-madum kulur skur. Skond Reginald Fava ma kien hemm l-ebda lanjanza da parti ta' Sant Fournier meta saru dawn ix-xogħlijiet pero ikkonferma li ma talabx permess mingħand Sant Fournier u lanqas infurmhom wara li għamel ix-xogħlijiet u li huma ma kienux preżenti meta ttieħdu r-ritratti minnu eżebiti. Kien iżda talab u ngħata l-permess ta' Gasan Enerprises Limited.[24]

- skont ir-**relazzjoni** tal-periti nkarigat mill-Bord, wara aċċess fl-4 t' Awissu 2004:[25]

  - waqt l-aċċess kien qed isir xogħol ta' tibdil tal-madum, installazzjoni ta' elettriku u kanen tal-ilma u drenaġġ fis-sular ta' fuq;

  - xogħlijiet oħra li kieu diġa tlestew meta sar l-aċċess kienu: (i) tniffid ta' parti mill-proprjetà tar-rikorrenti mikrija lill-intimati u sullokata lil Chemimart Limited ma' proprjetà ta' Chemimart. Dan sar kemm fil-kantina u fis-sular ta' fuq billi **nfetħu aperturi**, **tneħħew partijet minn ħitan dobbli**; (ii) it-**tneħħija ta' ħajt** li kien jifred il-kamra ta' fuq l-intrata minn dik ta' warajha, it-tnejn formanti parti mill-kirja mertu tal-każ odjern; (iii) fis-sular ta' fuq bieb li jagħti għat-taraġ mill-kamra ta' wara ta' fuq l-intrata ġie msakkar u tqegħdet vetrina quddiemu u t-**taraġ tal-injam** li jikkonduċi għall-ambjent ta' Chemimart Limtied **ġie sositwit b' wieħed tal-konkrit** u **nfetħet tieqa** li tagħti għal fuq il-bejt u **tieqa oħra ġiet konvertita f' bieb**; u (iv) fejn kien hemm l-eks bitħa komposta minn diversi ambjenti, **inbidel is-saqaf** tal-kamrini u **tkabbret it-tieqa** li tagħti għall-bitha.

  - ġie ssenjalat ukoll li sar tibdil ieħor fil-parti sullokata mill-intimata lid-ditta tal-vjaġġi '*Travelex*', ossija: (i) **tisqif tal-bitha ċentrali**; (ii) il-**bini ta' speċi ta' veranda / passaġġ** fuq l-ewwel parti msaqqfa li parti minnu hija subaffittata lill-Chemimart Limited; (iii) **tgħattija ta' tamboġġ** magħmul minn Chemimart Limited.

[24] Fol 139.
[25] Fol. 29.

- l-**għeluq tal-bitħa ċentrali imur kontra d-dispożizzjonijiet sanitarji** għax l-ambjenti l-ġodda li saru flok il-bitħa m' għandhomx dawl u ventilazzjoni kif trid il-liġi.

15. Fid-deċiżjoni tiegħu l-Bord straħ fuq is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

> *'Illi r-rapport tal-Periti Membri, datat 30 ta' Settembru 20041, jitkellem fid-dettal rigward it-tibdiliet illi saru fil-fondi mertu tal-kawża. Huwa ta' partikolari interess dak dikjarat fl-aħħar paġna ta' dak ir-rapport. Il-Periti jiddeskrivu dan it-tibdil bħala "tibdil ieħor ta' natura ferm iktar sostanzjali..." L-aħħar paragarafu huwa wkoll relevanti għall-fini tal-kawża odjerna fejn il-Periti jiddikjaraw illi "l-għeluq tal-bitha ċentrali imur kontra d-disposizzjonijiet sanitarji ... għax l-ambjenti l-ġodda li saru flok il-bitha m' għandhomx dawl u ventilazzjoni kif trid il-Liġi".*
>
> *L-ewwel tlett pagni ta' l-istess rapport huma wkoll ta' ċertu importanza għaliex fihom ġew deskritti diversi xogħolijiet oħra li wkoll huma ta' natura strutturali. Mill-istess rapport jirriżulta wkoll li l-lamentela tar-rikorrenti li l-fond mikri lill-intimati ġie mniffed ma' fondi li ma jappartjenux lir-rikorrenti b' mod li ħolqu konfużjoni fil-konfini tal-proprjetà hija wkoll fundata u pruvata. Illi, in oltre, jirriżulta illi dan ittniffid sar kemm fil-kantina kif ukoll fis-sular ta' fuq.*
>
> *Illi, fil-każ in ezami, r-rapport peritali jikkonferma t-teżi tar-rikorrenti li t-tibdil strutturali li sar mill-intimati huwa ta' ċertu entita' u, fil-fehma tal-Bord, dan it-tibdil jaqa' taħt id-definizzjoni tal-Liġi u huwa tibdil li jippermetti lis-sid sabiex jitlob ir-ripreza tal-fondi mertu tal-kawża.*
>
> *L-intimati bl-ebda mod ma jiċħdu li saru dawn ix-xogħolijiet. Mill-kontroeżami li sar lir-rappreżentanti tas-soċjetajiet intimati jirriżulta li ma nġabx kunsens tar-rikorrenti sabiex isiru dawn it-tibdiliet strutturali. Fil-fatt ir-rappreżentant tas-socjeta' Chemimart Limited fl-ewwel xhieda tiegħu jgħid li ma ġabx permess minn għand s-soċjetà Gasan Enterprises Limited sabiex isiru l-imsemmija xogħlijiet. Iżda wara din ix-xhieda reġa' xehed u ddikjara li fil-fatt kien ġab il-permess tas-sullokatur u ċioe tas-soċjetà intimata l-oħra Gasan Enterprises Limited. Da parti tagħha din is-soċjetà ma ġabet l-ebda prova li ġabet il-permess jew kunsens tas-sid sabiex dan ittibdil estensiv ikun jista' jsir u b' liema kunsens jew permess is-soċjetajiet intimati kieku ma kinux jaqgħu fis-sanzjonijiet li tipprovdi l-Liġi.'*

16. L-appellanti jargumentaw li ma kien hemm l-ebda divjet fl-iskrittura ta' lokazzjoni li ma jistgħux isiru x-xogħlijiet strutturali mingħajr il-permess tas-sid u li tali permess ma kienx meħtieġ. Da parti tagħhom l-appellati wieġbu li l-ebda approvazzjoni qatt ma ngħatat da parti taggħom, la b' mod espliċitu u lanqas b' mod impliċitu.

17. Mhemmx prova li sid il-kera kien ta l-kunsens tieghu sabiex isiru x-xoghlijiet li jissemmew fir-rapport tal-membri tekniċi. Reginald Fava, *chief executive officer* ta' Chemimart Limited xehed[26] li ma kien hemm l-ebda lanjanza da parti ta' Sant Fournier meta saru dawn ix-xogħlijiet pero ikkonferma li ma talabx permess mingħand Sant Fournier u lanqas infurmahom wara li għamel ix-xogħlijiet u li huma ma kinux preżenti meta ttieħdu r-ritratti minnu eżebiti minnu.[27] Iżda sussegwentement jgħid li kien talab u ngħata l-permess ta' Gasan Enerprises Limited.[28] Da parti tagħha din is-soċjetà ma ġabet l-ebda prova li ġabet il-permess jew kunsens tas-sid sabiex isir it-tibdil riportat fir-relazzjoni tal-Periti Tekniċi mis-soċjetajiet intimati.

18. L-appellati wieġbu ukoll li l-fatt li l-ittra tas-29 ta' Mejju 1948 (**DokA**) ma ssemmi xejn dwar tibdil strutturali, ma jistax jiġi interpretat li l-lokazzjoni bejn il-kontendenti kienet waħda li tippermetti tali alterazzjonijiet strutturali.

19. Fost l-obbligi li għandu josserva nkwilin ta' ħaġa mikrija lilu hemm l-artikolu 1554 (a) tal-Kodici Ċivili li jipprovdi li huwa għandu –

> *"jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkostanzi;"*

kif ukoll l-1564 (1) tal-Kodici Ċivili li jipprovdi hekk -

> *"Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'għandux jedd jitlob il-ħlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti magħmula mingħajr dak il-kunsens."*

20. Dwar dawn l-obbligi tnisslu diversi prinċipji mill-ġurisprudenza:

- fil-każ ***Carmen Lia vs Anthony Coreschi*** deċiż fl-10 ta' Jannar 2007 din il-Qorti osservat hekk:

> *'In tema legali, hi disposizzjoni ċara tal-liġi li l-kerrej, sia ta' fond urban jew dak rustiku jew agrikolu, hu fl-obbligu li jagħmel mill-ħaġa lokata lilu dak l-użu li għalih hi ddestinata l-ħaġa u skond il-mudell konswet ta' mġieba tal-bonus paterfamilias. Dan, ma għandux jiġi tradott fis-sens assolut illi lill-kerrej ma huwiex konsentit ċertu jus variandi għall-aħjar godiment tal-ħaġa purke, s' intendi dan jagħmlu fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni maqbula bejn il-kontraenti".*

[26] Fol. 121.
[27] Fol. 123.
[28] Fol 139.

– fil-każ ***Marie Estelle Azzopardi et vs GoldKraft Ltd*** konfermat minn din il-Qorti fil-25 ta' Marzu 2015 ingħad li:

*"In primis irid l-artikolu 1564 tal-Kap 16 jipprojbixxi miljoramenti mingħajr il-kunsens espress tas-sid. Iżda fil-kawża **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti**, App 1.12.2004 il-Qorti tal-Appell irriteniet illi "Jidher minn skorta ta' sentenzi illi l-preċitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 ġie temprat sew fuq l-insenjament ta' l-awturi bħal Pacifici Manzoni u l-Laurant. Dan fis-sens illi ġie żviluppat il-prinċipju illi l-kerrej jista' jagħmel 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 neċessarji jew utili għad-dgawdija tal-post u l-fond jista' jiġi ripristinat kif kien qabel meta tispiċċa l-lokazzjoni. Ara "**Vincenzo Desira vs Angelo Spiteri et**", Appell, 7 ta' Gunju 1977; "**Maria Scerri vs Domenico Mifsud**", Appell, 6 ta' April 1973;" Għal żmien twil il-ġurisprudenza ttenni illi f' materja bħal dik in rigward, minkejja illi l-artikolu 1654 tal-Kodiċi Ċivili jiprojbixxi tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens tas-sid, ċertu bdil ta' natura strutturali huwa permess ciononostante basta li dan ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippreġudikax id-drittijiet tas-sid u tali tibdil huwa meħtieġ għat-tgawdija tal-fond li jista' jkun ripristinat meta tagħlaq il-kirja. Fil-kawża appena ċitata **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti**, App 1.12.2004, l-istess Qorti tal-Appell għamlet osservazzjoni pertinenti ħafna għal każ in eżami meta irriteniet illi "<u>Biex wieħed jara x' modifikazzjonijiet huma leġittimi jew le għandu jħares lejn iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ. Pero' il-konduttur ma jkunx jista' jagħmel lanqas dawn il-modifikazzjonijiet jekk il-kuntratt tal-lokazzjoni jevitahomlu, Ara **Kollez Vol. XLIX P I p263**"</u> (Sottolinear tal-Bord). Fil-kawża **Frank Tonna vs Mary Falzon et** tad-9 ta' Jannar 2002, per Imħallef Onor. R. C. Pace, il-Qorti irriteniet hekk: "Illi dan ifisser li taħt ċertu ċirkostanzi fuq spjegati, nonostante id-diċitura tal-liġi, din ġiet interpretata fis-sens li l-inkwilin, anke mingħajr il-kunsens tas-sid jista' jagħmel ċertu miljoramenti u tibdil strutturali, fejn jiġu rispettati il-kundizzjonijiet fuq indikati, u li ma jippreġudikawx id-dritt tas-sid fuq l-istess fond lokat. Illi dan dejjem japplika fin-nuqqas ta' ftehim espress, kemm għal dak li jirrigwarda l-kunsens jew id-divjet sabiex isiru tali alterazzjonijiet, fejn ovvjament għandha tiġi rispettata il-volonta' tal-partijiet skond il-pattijiet minnhom milħuqa"*

21. Għalhekk ir-regola ġenerali li ma jistgħux isiru nnovazzjonijet fil-fond lokat mingħajr il-kunsens tas-sid, m' għandhiex tinftiehem bħala regola assoluta u hu mħolli għall-apprezzament tal-ġudikant dwar l-importanza tat-tibdil li jkun sar.[29]

22. Dwar dan l-intimati wieġbu li għalkemm l-artikolu 1564 (1) tal-Kodiċi Ċivili ingħatat interpretazzjoni wiesgħa mill-Qrati tagħhna, fis-sens li huwa komunement aċċettat li kerrej jista' jadatta l-ħaġa għall-konvenjenzi u

[29] ***Carmelo Agius vs Frances Bugeja***, Qorti tal-Appell (Inferjuri), deċiża fil-25 ta' Novembru 2015

bżonnijiet tiegħu, salv li fi tmiem il-kirja huwa jerġa jqiegħed kollox fl-istat pristinu jekk ikun jeżiġi s-sid, il-bidliet strutturali mwettqa mill-appellanti ma kinux insinifikanti meta meħud il-kwadru sħiħ taċ-ċirkostanzi fl-isfond tar-rapport tal-membri tekniċi tal-Bord.

23. Il-ġurisprudenza tgħallem li dak li hu kardinali huwa jekk ix-xogħol li sar:

(a) kienx parzjali u mhux ta' importanza;
(b) biddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni;
(c) ippreġudikax id-drittijiet tas-sidien appellati;
(d) kienx utili jew neċessarju għall-godiment tal-fond; u jekk
(e) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jiġi b'faċilita` eliminat u l-fond jerġa' jiġi repristinat u mqiegħed fl-istat li kien qabel.

24. Dan il-punt ġie enfasizzat fil-każ ***Emanuel Zammit vs Evan Cumbo*** deċiż mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-1 ta' Diċembru 2006 kif ukoll fil-każ ***Gaetana Debattista et vs Loreta Maria Cachia et*** deċiż minn din il-Qorti fl-10 ta' Marzu 2017 li kienu jitrattaw każijiet simili għal dak odjern fejn l-inkwilin kien għamel xogħlijiet biex iniffed il-fond mikri ma' fond ieħor proprjeta' tal-istess inkwilin.

25. Mill-fatti 'l fuq ċitati, għalkemm huwa evidenti li in segwitu għat-tniffid tal-proprjetà tal-appellati ma dik tal-appellanta Chemimart Limited, ossija l-proprjetajiet numru 20 u 21, id-destinazzjoni tal-kirja baqgħet l-istess u li tali xogħlijiet kienu indubjament utli għall-kerrej, irid jiġi determinat jekk il-portata tax-xogħlijiet elenkati mill-periti, meta meqjusa fl-assjem tagħhom, jistgħux jitqiesu parjzali jew mhux ta' importanza kif pretiż mill-appellanti.

26. Hawnhekk ma kienx każ ta' ftuh ta' apertura waħda kif kien il-każ fil-kawżi surriferiti fl-ismijiet ***Emanuel Zammit vs Evan Cumbo*** u ***Gaetana Debattista et vs Loreta Maria Cachia et*** u fil-każ fl-ismijiet ***Angelo Grech vs Giuseppe Gauci*** deċiż fl-1 ta' Mejju 1953 u ċitat mill-appellanti, iżda l-każ fejn infetħu ħitan dobbli u twieqi, tieqa ġiet konverita f'bieb, sostituzzjoni ta' taraġ tal-injam għal wieħed tal-konkos, bini ta' veranda-passaġġ fuq parti msaqqfa mill-bitħa ċentrali subaffittata lil Chemimart u tgħatta tamboġġ.

27. Minn naħa l-oħra, l-appellati jsostnu li x-xogħlijiet mwettqa kienu ta' entità sostanzjali fil-proprjetà lokata u rreferew għal xi ġurisprudenza in sostenn tat-teżi tagħhom. Madanakollu, fil-każ ***Dottor Alfred Grech et vs Joseph Muscat*** deċiż mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Jannar 2000, 'l-

konvenuti waqqgħu parti kbira mill-fond u reġgħu kkostruwew l-istess fond b'mod li biddlu kompletament in-natura tiegħu.' Fl-każ ***Joseph Busuttil vs Gio Maria Frendo et***, Appell Inferjuri deċiż fis-17 ta' Frar 1987, min-naħa l-oħra, kien jirrigwarda l-bini ta' kmamar fit-tieni sular, ġie deċiż illi tali binja kienet permessa mil-liġi. Anké fil-każ ***Deguara Caruana Gatto vs Buhagiar*** tas-27 ta' Jannar 1997, il-Qorti tal-Appell iddeċidiet li bini ta' tlett ikmamar fir-raba' mikrija ma kellux iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja.

28. Da parti tagħhom, l-appellanti rreferew ukoll għas-sentenza fl-ismijiet ***Mary Rose Laferla vs Paul Camilleri et*** deċiża fl-24 ta' Novembru 2003 fejn intqal li:

> *'Kif ġie osservat fid-deċiżjoni fl-ismijiet "**Giuseppe Magro–vs- Farmacista Eric Mizzi**", App. Ċivili, 22 ta' Jannar 1971, "biex il-ksur ta' patt kontrattwali f' kuntratt ta' kiri jagħti lok għax-xoljiment tal-kuntratt, skond il-liġi ċivili, jew għall-żgumbrament skond il-liġi speċjali, il-ksur irid ikun evidentement ta' xi gravita` apprezzabbli u proporzjonata".*
>
> *Ebda gravita`, **lanqas fir-rigward tal-lanjanza dwar allegat ksur tal-liġi sanitarja**, ma hemm f'dan il-każ. Għalhekk l-aggravji sottomessi ma jistgħux jirċievu akkoljiment.'* (enfasi tal-Qorti)

29. Skont ir-rikors promotur, l-attur ippremetta li *"... dan l-ahhar is-socjeta intimata kissret il-kondizzjonijiet ta dina l-kirja billi eżegwew u/jew awtorizzaw li jiġu eżegwiti xoghlijiet ta' natura strutturali fl-imsemmija proprjeta....."* Mhemmx prova li x-xogħol li jissemma fir-rapport kien riċenti.

30. Għal dak li jirrigwarda t-tniffid ta' fond ma' proprjeta oħra, jidher li dan huwa t-tibdil prinċipali li l-periti tekniċi attribwew lis-subinkwilin. M'hemmx prova li b'dak ix-xogħol ġiet ippreġudikata s-solidita' tal-binja. Il-qorti lanqas ma taqbel mat-teżi ta' sid il-kera li b'dan it-tniffid minn fond għall-ieħor, inholqot konfużjoni fil-konfini tal-proprjeta mikrija b'mod li, *"... l-fond de quo ġie reż indistingwibbli bejnu u bejn il-fond aġġaċenti proprjeta ta' terzi"*. Fil-fatt fir-rapport jingħad li fis-sular ta' fuq saret strixxa ta' rħam griż fl-art biex timmarka *'il-fruntiera'* bejn iż-żewġ proprjetajiet differenti li ġew imniffda. Fatt li l-appellati stess jirrikonoxxu (ara nota ta' sottomissjonijiet paragrafu (a) tal-partijiet intestata, *'Xogħlijiet li jikkoncernaw is-subinkwilin Chemimart'*). Għalkemm fil-kantina dan ma sarx, ma ġiex muri li permezz tax-xogħlijiet eżegwiti l-fond mikri ġie reż indistingwibbli mill-fond anness. Il-ħajt diviżorju ma tneħħiex kollu u għalhekk faċilment wieħed jiddetermina fejn hi l-linja medjana. Inoltre, dan ix-xogħol lanqas ma jista' jingħad li hu ta' natura sostanzjali. Ladarba tispiċċa l-kirja faċilment isir ix-xogħol biex kull fejn saret fetħa, jerġa' jkun imbarrat. Dan ovvjament għas-spejjeż tal-inkwilin. Dan kollu

l-qorti kellha l-opportunita tikkonstatah personalment waqt l-aċċess li sar fis-6 ta' Ottubru, 2017.

31. Fir-rapport tal-membri tekniċi jissemma tisqif ta' bitħa. Ma jirriżultax kemm il-sena ilu kien sar dak ix-xogħol. Għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet l-appellanti qalu li dan sar *"a tempo vergine mal-bini tal-istess fond konsentit minnhom"*, ma jidhirx li t-tisqif tal-bitħa interna sar meta rega' nbena l-fond. F'dan ir-rigward il-qorti tirreferi għad-dokument SF2 li jidher li hu estratt minn rapport ta' perit, li skont Sant Fournier sar għad-denunzja ta' nannuh. Fid-dokument jingħad li l-bitħa tintuża bħala uffiċċju u, *"For this purpose the yard has been converted into a room, **by having it covered at first floor level height**, by a dome like steel-framed glass roof"*. Mill-istess dokument jidher li r-rapport kien qiegħed jirreferi għas-sena 1973. Għalhekk hu evidenti li s-sid kien jaf li l-bitħa qegħda tintuża bħala uffiċċju, snin ferm qabel ma ġiet preżentata l-kawża u xorta baqa' jirċievi l-kera. M'għandux ikun li snin twal wara, sidien il-kera jipprovaw jużaw dan 'il fatt biex jiżgumbraw lill-inkwilin. Illum il-ġurnata dik li qabel kienet bitħa li tintuża bħala uffiċini, qegħda tintuża bħala spiżerija. Jirriżulta wkoll li s-saqaf hu tal-konkos.

32. Fir-rigward tal-bitħa ir-rigward il-periti teknici osservaw li l-għeluq tal-bitħa ċentrali imur kontra d-disposizzjonijiet sanitarji minħabba li, *"l-ambjenti l-ġodda li saru, flok il-bitħa, **m'għandhomx huma dawl u ventilazzjoni**"*. F'dan il-każ ukoll mat-terminazzjoni tal-kirja s-saqaf faċilment jitnehha, ovvjament għas-spejjeż tal-inkwilin. Għalkemm skont ma qalu l-periti dak is-saqaf hu kontra l-liġi sanitarja peress li min qiegħed jopera fih m'għandux dawl u arja, xorta ma jwassalx lill-qorti biex tikkonkludi li l-inkwilin ghandu jiġi żgumbrat, meta tqis l-entita' tax-xogħol paragunat ukoll mal-kobor tal-fond mikri. Minn dak li rrelataw il-periti, jekk hemm xi preġudizzju dan mhuwiex għas-sid iżda għall-inkwilin. Dan apparti li jekk is-saqaf hu kontra l-liġi, sid il-kera xorta għandu rimedju sabiex iġiegħel lill-inkwilin ineħħieħ. Inoltre, il-qorti xorta għandha d-dubji dwar dak li qalu mill-periti, meta tqies li fil-fond hemm spiżerija li l-qorti tifhem li għandha permess mill-awtoritajiet biex topera minn dak il-lok. Hu ovvju li ma tistax taqbad tiftaħ spiżerija jekk ma jkollokx permess tal-awtoritajiet, iktar u iktar meta tqies li din l-ispiżerija tinsab fi Triq ir-Reppublika, Valletta.

33. Fil-verbal tal-aċċess tal-periti ssemma taraġ, *"(b) ġie indikat ukoll taraġ b'ħafna skaluni li mill-kamra l-kbira jieħu għal proprjeta fuq wara tal-Chemimart, liema taraġ kien tal-injam u ġie mibdul f'wieħed tal-konkrit"*. Waqt l-aċċess il-qorti rat ukoll dan it-taraġ, li għandu *finish* komplet u ferm pulit, u bla dubju tikkonkludi li dak li sar hu ta' benefiċċju għas-sid u mhux ta'

preġudizzju. Minn dak li rat il-qorti m'għanda l-ebda dubju li l-inkwilin agħmel dawk l-ispejjeż biex tejjeb l-ambjent u mhux jikkaġuna ħsara.

34. Fil-verbal tal-aċċess li sar mill-periti tekniċi u fir-rapport jissemmew ftuħ ta' bieb minflok tieqa u tkabbir ta' żewġt itwieqi, ma jistgħux jiġu kkunsidrati bħala tibdil strutturali sostanzjali. L-istess fir-rigward ta' kamra fuq is-saqaf tal-bitħa li jidher li sarilha wkoll saqaf tal-konkos minflok *'corrugated sheeting'*. Ambjenti li faċilment jistgħu jitneħħew, għalkemm mill-provi ma jidhirx li l-kamra żgħira kienet inbniet fiż-żmien li l-appellati ippreżentaw il-kawża. Wieħed irid jiftakar li skont ir-rikors promotur, sidien il-kera kienu qegħdin jilmentaw dwar xogħlijiet li kienu saru riċentament. Tant hu hekk li t-tieni paragrafu tar-rikors, ċjoe' dak li fih spjegazzjoni tal-kawżali, jibda bil-kliem: *"Peress illi* ***dan l-aħħar*** *is-soċjeta ntimata kisret il-kondizzjonijiet ....."*, u r-rikors kien preżentat fit-30 ta' Awissu, 2002.

35. Waqt is-smiegħ tal-provi l-attur ippreżenta rapport tal-perit Paul Camilleri (datat 6 ta' April, 2014) fejn jissemma wkoll tqegħid ta' oġġetti bħal tankijiet, kompressuri tal-arja kondizzjonata u *notice board* fejn isir reklamar, li m'għandhom x'jaqsmu xejn ma tibdil strutturali li fir-realta' hu l-ilment li ssemma fir-rikors promotur li bih bdew dawn il-proċeduri.

36. Fil-kawża l-appellati lmentaw ukoll li l-appellant ħa pussess ta' parti mill-komuni *"billi għamel bieb taħt it-taraġ"*[30]. Waqt l-aċċess il-qorti rat il-bieb in kwistjoni, u żgur ma jistax jingħad li dak hu tibdil strutturali. F'kull każ Reginald Fava jinsisti li kien hemm diġa bieb u sempliċiment bidlu.

37. Waqt l-aċċess il-qorti kellha l-opportunita li ddur il-fond kollu oġġett ta' din il-kirja u mingħajr ebda ezitazzjoni tiddikjara li:-

i. Il-fond oġġett tal-kawża hu miżmum tajjeb ħafna, u għall-qorti hu evidenti li l-inkwilin qiegħed jieħu ħsiebu daqslikieku kien ħwejġu.
ii. Mhuwiex veru li l-fond *"ġie reż indistingwibbli bejnu u bejn il-fond aġġaċenti proprjeta ta' terzi"*. Iż-żewġ fetħet li saru fil-ħajt diviżorju jindikaw biċ-ċar il-konfini bejn iż-żewġ proprjetajiet u mhemmx konfużjoni. Il-ħajt diviżorju fuq iż-żewġ naħat hu fih innifsu indikazzjoni tal-fruntiera bejn iż-żewg proprjetajiet.
iii. Fil-fond saru ħafna spejjeż f'miljoramenti li huma ta' benefiċċju u mhux ta' preġudizzju. Miljoramenti li l-qorti tqies li kienu utli għat-tgawdija tal-fond.

---

[30] Ara fol. 130 tal-atti tal-kawża 29/2001.

iv. Għal dak li hu xogħol ta' natura strutturali, b'mod partikolari l-ftuħ ta' parti mill-ħajt diviżorju f'żewġ sulari u tisqif tal-bitħa fejn illum hemm l-ispiżerija, fit-terminazzjoni tal-kirja faċilment jitpoġġa kollox kif kien għas-spejjeż tal-inkwilin.
v. Meta tqies ukoll il-kobor tal-fond oġġett tal-kawża, ma taqbilx li l-miljoramenti żnaturaw il-fond.

38. Kunsidrat is-suespost il-qorti ma tista' qatt taqbel ma' dak li ddeċieda l-Bord Li Jirregola l-Kera.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-14 ta' Lulju 2016 u tiċħad it-talba tar-rikorrenti (appellati) bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tagħhhom.

Anthony Ellul.