MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI)
BORDIJIET

ONOR. IMHALLEF
FILLETTI JOSEPH A.

Seduta ta' 30 ta' Settembru, 2002

Appell Civili Numru. 34/1997/1

John u Geralda konjugi Sant u b'digriet tad-9 ta' Gunju 1999 l-atti f'idem Geralda Sant li mietet fil-mori tal-kawza gew trasfuzi f'isem uliedha Maria Dolores, Geraldine, John Pius, Elizabeth, Pauline mizzewga Falzon, Carmen mizzewga Debono, ahwa Sant, u John Sant bhala prokuratur ta' l-assenti Francis, Anthony, u Josette, ahwa ohra Sant

vs

Jessie Baldacchino

Il-Qorti,

PRELIMINARI

IR-RIKORS PROMOTORJU

1. B'rikorsipprezentat fil-Bord li jirregola l-kera fl-ismijiet hawn fuq indikati, r-rikorrenti ppremettew – illi huma jikru lill-intimata l-fond numru 83 (gà 81) Burial Street, Rahal Gdid, bil-kera ta' erba' liri kuljum (Lm 4) pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem fil-11 ta' Frar, fil-11 ta' Mejju u fil-11 ta' Novembru.

Illi l-intimata m'hijiex tuza l-fond imsemmi ghall-iskop li ghalih saret il-kirja, cioe ghall-iskop ta' residenza.

Illi inoltre l-intimata kkawzat hafna hsara fil-fond, u, talbu li l-Bord li jirregola l-kera jawtorizza lir-rikorrenti sabiex fi tmiem il-kirja korrenti li taghlaq fil-11 ta' Mejju 1997 jirriprendu l-pussess tal-fond 83 (allura numru 81), Burial Street, Rahal Gdid, bl-ispejjez.

IR-RISPOSTA TA' L-INTIMATA

2. L-intimata rrispondied illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond timmerita li tigi respinta, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, stante li l-istess talba hija bazata fuq premessi nfondati fil-fatt u fil-ligi u ma jizistux ghalhekk ragunijiet sufficjenti fil-ligi sabiex tigi zgumbrata minn dan il-fond.

Illi mhuwiex minnu illi l-esponenti mhijiex tuza l-fond ghal skop ta' residenza – fil-fatt hija ilha tghix fl-istess fond ghal dawn l-ahhar 46 sena, u ghadha tghix hemm sallum flimkien ma' binha.

Illi lanqas ma hu minnu li l-esponenti ikkawzat xi hsara fil-fond 'de quo' ghall-kuntrarju, l-esponenti dan l-ahhar esegwiet diversi xoghlijiet fl-istess fond b'mod illi immeljorat konsiderevolment l-istat u kondizzjoni tieghu.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. Il-Bord li jirregola l-kera b'sentenza ta' l-20 ta' Lulju 2001 cahad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti appellanti.

L-APPELL TAR-RIKORRENTI

4. Ir-rikorrenti hassu ruhhom aggravati b'dik is-sentenza u intavolaw appellaw minnha fuq l-aggravju segwenti:-

Illi Jessie Baldacchino minghajr il-kunsens tar-rikorrent, sidien, u minhajr il-permess ta' l-Awtorita tal-Ippjanar ghamlet tibdil estensiv fil-fond lilha mikri, kif jirrizulta mix-xhieda ta' Mario Pandolfina, in rapprezentanza ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

Dan it-tibdil kien wiehed konsiderovoli u ta' pregudizzju serju lis-sid, u anki ta' hsara lill-fond.

Kif xehdu John Sant u uliedu Elizabeth u Maria Dolores Sant ix-xoghol li sar mill-inkwilina kien jikkonsisti fost ohrajn:

1. L-inkwilina gholliet it-tank ta' l-ilma b'zewg filati. Dan it-tank issa huwa vicin il-kamra tas-sodda ta' Elizabeth Sant, tant li jekk tiftah it-tieqa tal-kamra tas-sodda, bniedem jista facilment jidhol f'din il-kamra.

2. Il-casing tad-dawl inqala' u issa d-dawl ghaddej mill-hajt.

3. Inqala' il-madum tal-bitha.

4. Il-bitha giet msaqqfa bil-corrigated plastic.

5. Sar xoghol ta' gebel fil-bitha ghaliex iddahhlu fil-fond mikri diversi knaten.

B'dan ix-xoghol saret hsara konsiderevoli fil-fond ghaliex inbidlet il-fizjonomija tieghu, kif ukoll inholoq inkonvdenjent lis-sid u lill-familja tieghu li joqoghdu fil-fond adjacenti.

Illi di piu' l-inkwilina damet ghaxar xhur ma toqghodx f'dan il-fond, u regghet marret lura wara li l-esponenti ipprezentaw ir-rikors fil-Bord. Hadd ma jmur joqghod f'post iehor ghal ghaxar xhur biex jirranga fond. Dan

jikkonferma li x-xoghol li dam ghaxar xhur kien wiehed estensiv. Ghalhekk l-intimata ma baqghetx residenti fil-fond lilha mikri bi ksur ta' l-obbligi taghha tal-kirja.

Ghalhekk l-appellanti talbu li din l-Qorti ta' l-Appell tirrevoka is-sentenza fuq riferita ta' l-20 ta' Lulju 2001, u tilqa' t-talbiet attrici, bl-ispejjez kollha kontra l-intimati appellati.

IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TA' JESSIE BALDACCHINO

5. L-intimata appellata wiegbet hekk. Illi l-appell interpost mir-rikorrent John Sant pro et noe mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera ta' l-20 ta' Lulju 2001 fil-kawza fl-ismijiet premessi ghandu jigi michud u l-istess sentenza ghandha tigi kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontral-konvenuti jew min minnhom ghar-ragunijiet segwenti.

I Illi l-ewwel aggravju ta' l-appellant illi jidher li ghandu, stante illi l-appellant naqas milli jindika b'mod car x'inhuma l-aggravji tieghu kif trid il-Ligi, hija li l-intimata ghamlet tibdil strutturali fil-fond;

i) Dana l-aggravju huwa totalment infondat u bla bazi, u dana jidher carament anke mill-lista ta' xogholijiet illi r-rikorrent elenka wara l-aggravju;

ii) Illi, filwaqt li r-rikorrent jaccetta li l-fatt li gholliet it-tank ma hijiex ta' hsara ghall-fond izda hija biss ta' inkonvenjent lilu stess, illi joqghod bieb ma bieb mal-fond ta' l-intimata, huwa jghaddi biex jelenka lista ta' xogholijiet illi saru fil-fond li tghix fih l-intimata, liema xogholijiet, min-natura taghhom, huma intizi unikament sabiex isebbhu l-ambjent tad-dar u jtejjbu l-fond;

iii) Illi, jija haga inkonfutabbli li jekk wiehed jaqla' il-casing tad-dawl u jirrimpjazzah b'casing modern fil-hajt, dana huwa biss ta' beneficcju ghall-propjeta' tar-rikorrent u mhux ta' hsara, kif qieghed jilmenta r-rikorrent. Il-Bord kien ikkonstata dawna l-fatti kollha u ghalhekk cahad it-talba tar-rikorrent;

iv) Illi, certament ma saret l-ebda tibdil ta’ destinazzjoni tal-fond in kwistjoni, kif jidher illi qieghed jallega r-rikorrent, ghax il-fond kien dejjem id-dar ta’ l-intimata, u hekk baqa’.

v) Illi ghalhekk dana l-aggravju huwa insostenibbli.
II Illi t-tieni aggravju illi jidher li ghandu r-rikorrent appellant huwa illi l-intimata ma baqghetx residenti fil-fond lilha mikri, u dana bi ksur ta’ l-obbligi minnha assunti;

i) Illi dana l-aggravju ghandu jigi michud wkoll, stante illi ma huwiex vera, kif hareg car mix-xhieda li tat l-intimata stess;

ii) Illi l-intimata, li hija persuna anzjana u li ilha tghix fid-dar ghall-aktar minn hamsin sena, rawmet il-familja kollha taghha fid-dar, u qatt ma kellha xi intenzjoni li, sakemm tibqa’ b’sahhitha, tghix fid-dar meritu tar-rikors tar-rikorrent;

iii) Illi l-intimata kienet, fil-periodu qasir meta kienu qed isiru xi xoghlijiet ta’ chasing, li jqajjmu hafna trab, marret tghix post iehor, sabiex ma tkunx soggetta ghat-trabijiet, u dana minhabba fl-eta taghha u minhabba fl-istat ta’ sahha taghha. Madanakollu, fl-ebda mument l-intimata qatt harget l-affarijiet taghha mid-dar sabiex tmur tghix xi haga ohra. Din hija invenzjoni tar-rikorrent li qieghed jaghmel minn kollox sabiex jiehu d-dar li huwa kien xtara minghand terzi bl-intimata gewwa d-dar, liema azzjoni r-rikorrent gja ittenta diversi snin ilu, minghajr success;

iv) Illi l-intimata, ghajr ghal dawk il-periodi qosra fejn hija tmur hdejn il-bahar, kif del resto taghmel kwazi Malta kollha, tghix permanentement gewwa d-dar meritu tar-rikors tar-rikorrent, u qatt ma biddlet ir-residenza taghha.
III Illi l-intimata appellate thoss illi dana r-rikors ta’ l-Appell huwa wiehed frivolu w vessatorju, intiz unikament sabiex itawwal il-proceduri w sabiex jezaspera lill-intimata sabiex eventwalment iccedi w titlaq il-barra mid-dar, u ghalhekk jidher car li hemm abbuz tal-procedura ta’ l-Appell b’mod illi japplikaw il-massimi specifikati fil-Ligi sabiex tali abbuz ikun penalizzat;

IV Ghalhekk, l-intimata thoss illi l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza ta’ l-20 ta’ Lulju 2001 ikkonfermata bl-ispejjez kollha, inkluz id-doppio spese, a karigu tar-rikorrenti appellant.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI</u>

5. L-aggravju tar-rikorrenti appellanti huwa interament mibni fuq iz-zewg kawzali li fuqhom huwa impernjat ir-rikors promotorju, igifieri hsarat fil-fond u li l-appellata ma baqghetx toqghod fil-fond lokat ghal zmien konsiderevoli.

6. Din il-Qorti tibda billi tosserva li hija prassi taghha ormai stabbilita li fejn si tratta ta’ evalwazzjoni ta’ provi ta’ fatt hija ma tiddisturbax leggerment dik id-diskrezzjoni ezercitata mit-Tribunal li quddiemu jkunu nstemghu u ngabru l-provi.

7. Dwar l-ewwel kawzali, l-appellanti ghadhom tutt’ora jinsistu u jsostnu li x-xoghlijiet li saru fil-fond lokat lill-appellata kienu tali li jikkostitwixxu hsara konsiderevoli u ta’ pregudizzju serju ghas-sid. Apparti li l-kontroparti konvenuta tichad dina l-allegazzjoni jirrizulta li l-membri teknici tal-Bord - zewg arkitetti – irrelataw <u>bil-maqlub</u> ta’ dak li ssottomettaw l-appellanti (ara rapporti a fol 89 u 90 tal-process). In konkluzzjoni, il-periti tal-Bord fil-fatt qalu hekk,

“Jidhrilna li fil-fehma taghna tax-xoghlijiet ta’ natura sekondarja <u>huma pjutost ammeljoramenti fl-istess terran</u> li minhabba l-ispazju fiziku ristrett tieghu, inhasset il-htiega . . . . . Il-kambjamenti <u>ta’ natura kosmetika</u> li saru fl-istess settur tal-bitha <u>ghandhom aspett dekorattiv u bl-ebda mod ma kkawzaw hsarat jew dannu fl-istess binja</u>”.

Minn dak li kkostat ukoll din il-Qorti assolutament ma jidherx li dan l-aggravju ta’ l-appellant huwa wiehed fondat. Tibdil ta’ “wiring” biex minflok minn “casing” jghaddi minn “conduit pipes” certament ma jammontax ghall-hsarat. L-istess ghat-tibdil fil-pavimentar minn madum qadim ghal ceramika, jew ix-xoghol tal-gebel li bih

gie mgholli zewg filati t-tank ta' l-ilma. It-tbaqqin li sar fuq xi hitan tat-terran kien xi haga marginali u sekondarja u l-"Press Release" esebita mill-appellanti hija pjuttost indirizzata lejn bini antik ta' valur storiku jew ghal xi hajt espost x'aktarx ghax tkun ta' faccata. Il-kamra fil-bitha jidher li kienet is-snin li nbniet u l-appellanti kienu ilhom snin jafu biha. Minbarra dan ghandu jinghad li l-gurisprudenza tat tifsira wiesgha ta' dak li jista' jaghmel inkiwilin fil-fond mikri bla permess tas-sid, u cjoe' li

"Il-kerrej, avolja ma jottjenix il-permess tas-sid, jista' jaghmel innovazzjonijiet fil-fond lokatizju purché dawn ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-proprjeta', ikunu jistghu jigu rimossi meta tispicca l-lokazzjoni jekk hekk irid is-sid u jkun necessarju jew utili ghall-godiment tal-post" (ara <u>Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici</u>, Prim' Awla 17 ta' Ottubru 1935, Koll. Vol XXIX – 2 – 680).

8. Dwar il-kawzali l-ohra irrizulta li l-appellata ghamlet tassew perijodu tghix barra mid-dar lokata lilha – igifieri bejn Gunju/Lulju 1996 sa' Marzu 1997. Tul dan il-perijodu kienu qeghdin isiru x-xoghlijiet u appena dawn tlestew l-inkwilina rritornat toqghod fit-terran <u>de</u> <u>quo</u>. Bint l-appellanti ssemmi li f'dan il-perjodu seta' kien – ghax hekk semmitilha l-appellat – li din ghamlet ukoll xi operazzjoni. Din il-Qorti mill-bqija lanqas tista' tifhem kif xi hadd li suppost kellu l-hsieb li ma jibqax jghix gewwa fond jibda jaghmel ameljoramenti fih biex igibu fi stat abitabbli. L-aggravju dwar it-tieni kawzali wkoll huwa michud billi ma jirrizulta li kien hemm <u>l-ebda abbandun da parti ta'</u> l-inkwilina kif iridu jaghtu x'tifhem l-appellanti. Il-provi juru diversament.
Ghal dawn ir-ragunijiet,

Tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma <u>in</u> <u>toto</u> s-sentenza appellata moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-20 ta' Lulju 2001 fil-kawza fl-ismijiet premessi, <u>tichad</u> l-appell tar-rikorrenti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

Dep/Reg

df