MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI) BORDIJIET

ONOR. IMHALLEF SCIBERRAS PHILIP LL.D.

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2002

Appell Civili Numru. 25/1998/1

Catherine Genovese, Brother Norbert u Brother Vincent ahwa Farrugia u b'digriet tas-17 ta' Mejju, 2001 stante l-mewt ta' Brother Vincent Farrugia l-gudizzju gie trasfuz f'isem l-imsemmija Catherine Genovese f'isimha proprju u bhala prokuratrici ta' l-imsiefra Brother Norbert Farrugia

vs

Francis Schembri

Il-Qorti,

Fit-12 ta' Dicembru2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord;

Ra r-rikors li jghid:

1) Illi huma jikru lill-intimat id-dar numru 11, Sweet Lane, iz-Zurrieq versu il-kera ta' Lm15.00 fis-sena, jithallas kull sena bil-quddiem l-ewwel skadenza fis-27 ta' April 1998.

2) Illi l-intimat, minghajr il-kunsens tal-esponenti, ghamel tibdiliet strutturali fil-fond imsemmi b' mod illi irrovina il-karattru antik li l-fond kien precedentement igawdi.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu pussess tal-fond fuq imsemmi numru 11, Sweet Lane, Zurrieq fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni prezenti u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess fond.

Bl-ispejjes u b' riserva ghall kull azzjoni ghall danni.

Ra r-risposta ta' l-intimati li qalu:

Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante illi dak minnhom allegat mhux minnu.

Illi fi kwalunkwe kaz ix-xogholijiet li saru fil-fond kienu mehtiega ghat- tgawdija tieghu, huma riversibbli u inoltre il-kerrejja kienu ottjenew il-permess tas-sidien ghax-xogholijiet in kwistjoni.

Ra d-digriet tieghu tat-18 ta' Novembru 1998 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Joseph Jaccarini u l-AIC Godfrey Vella.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti;

Sema' x-xhieda bil-gurament tal-partijiet;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Ra l-verbal tal-1 ta' Novembru 2001;

Ra l-verbal tat-8 ta' Frar 2001

Ikkunsidra,

1. It-tkeccija mill-fond mikri lill-intimat qed tintalab minhabba bidliet strutturali li saru minghajr il-kunsens tas-sid u li rvinaw l-karattru antik li l-fond kien qabel igawdi.

2. L-art. 1554 (a) tal-Kodici Civili jghid li l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, jew jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi.

3. L-art. 1564 (1) ta' l-istess kodici jghid:

"Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunses ta' sid il-kera, u m' ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti maghmula minghajr dak il-kunsens."

4. Il-gurisprudenza dejjem ghallmet li ghalkemm 'prime facie' jista' jidher, illi l-kerrej skond l-art 1564 (1), minghajr il-kunses tas-sid ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-post lilu mikri, b' mod assolut, it-tifsira ta' l-artiklu m' ghandhiex tkun hekk ristretta. Fuq it-taghlim ta' awturi bhal BAUDRY – LACANTINERIE, LAURENT, DURANTON, PACIFICI MAZZONI U MERCADE', l-Qrati sostnew li l-kerrej jista' minkejja li ma jhollux il-kunsens tas-sid jaghmel tibdiliet li

(1) Ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira ossija mhux ta' importanza straordinarja.

(2) Ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew prezunta tal-kirja.

(3) Ma jippregudikawx il-jeddijiet tal-proprjeta', l-aktar ghal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-fabbrikat.

(4) Jistghu jigu mnehhija fit-tmiem tal-kirja u hekk il-fond jista' jigi kif kien qabel.

(5) Ikunu mehtiega jew ta' bzonn ghat-tagwdija tal-fond.

5. Tibdil ta' din ix-xorta ma ghandux jigi meqjus bhala tibdil strutturali u ghalhekk lanqas ma ghandu jigi meqjus bhala ksur ta' kundizzjonijiet tal-kirja li ma tridx tibdil strutturali.

6. Il-gurisprudenza in effetti tiddetermina biss il-parametri li fihom il-kerrej jista' jassigura t-tagwdija shiha tal-fond lilu lokat skond id-destinazzjoni tal-kirja, u hu ghalhekk li f' dawn il-parametri il-gurisprudenza tqis li certi xogholijiet ma jehtigux il-kunsens tas-sid. Dan il-kunsens mhux mehtieg fil-kazi fuq imsemmija.
(ghall-gabra ta' gurisprudenza ara 'Grech noe vs Falzon et' deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-26 ta' Settembru 2000)

7. Hawn qed issir referenza ghas-sentenzi Giappone Rutter et vs Strickland, App. 21/6/22, Koll Vol XXV – 1 – 206; Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici, 17/10/1935, Prim' Awla, Koll Vol XXIXH – 2 – 680) u ohrajn li mxew fuqhom li sostnew dak li jghid il-PACIFICI MAZZONI (DELLA LOCAZIONE, N116):

"Non si puo' a priori ed in linea di massa stabilire quali modificazioni apportate del conduttore alle cose locate siano legittime o meno: bisogna aver riguardo alle particolari circostanze del caso, e in ispecie alla professione, arte o mestiere del conduttore, all' uso per cui e stato locato il-fondo, al consenso espresso o presunto del locatore ed all' epoca nella quale le modificazioni hanno luogo."

8. Aktar qrib fiz-zmien is-sentenza 'Vassallo noe vs Muscat', Prim' Awla 25/3/94

"Il-gurisprudenza, anki aktar recenti, taccetta bhala nnovazzjonijiet u modifikazzjonijiet li l-inkwilin hu permess li jesegwixxi fil-fond lokat jekk javveraw ruhhom ic-cirkostanzi fuq espressi (b' referenza ghas-sentenzi fuq

imsemmija) anke xogholijiet strutturali li jigu kwalifikati bhala straordinarji."

9. Dwar hsara il-Kap 69 isemmi 'hafna hsara', fit-test ingliz 'considerable damage'. Biex il-kerrej jigi mkecci jehtieg li l-hsara tkun ta' certa entita'. (dwar alterazzjonijiet u hsara ara 'Spiteri vs Attard et', 13/5/63, Koll Vol XLVII – 1 264; dwar hsara in generali ara 'Grech vs Vassallo' App. Civ, 29/10/54, Koll. Vol XXXVIII – 1 – 211)

10. Il-Bord ser jghaddi biex fid-dawl ta' dan it-taghlim iqies dak li gara f' dan il-kaz. Ir-rikorrenti Catherine Genovese tghid li l-ilment taghha u ta' hutha hu

"illi (l-intimata) saqqaf is-setah biex minn setah tal-post ghamluh kamra u b' dawn ix-xogholijiet li saru f' post ta' pregju u antik, il-post gie irvinat. Ghal xiex saqqfu dan is-setah jiena ma nafx." (fol 8)

11. Jirrizulta li dan is-setah isaqqaf biex l-intimat u l-familja tieghu ma jghaddux ghall-kmamar tas-sodda minn barra imma jkollhom kenn ta' saqaf. Ghal din il-bicca xoghol ma intalabx permess. (ara xhieda tal-Perit Catherine Galea li applikat ghall-permess f' isem l-intimat (fol 50). Ix-xoghol li ghalih intalab permess mill-Awtorita' ta' l- Ippjanar kien

"to roof over existing open stairs and area over entrance hall at 1 st floor level, to open archway as shown at ground floor level."

L-applikazzjoni saret fis-<u>7 ta' Ottubru 1994</u>. Ix-xoghol kollu beda wara din id-data imma qabel ma hareg il-permess fid-<u>29 ta' Marzu 1995</u> (Dok a fol 31). Ir-rikorrent Brother Norbert Farrugia oggezzjona b' ittra mibghuta fit-<u>2 ta' Settembru 1994</u>, u l-Awtorita' (fol 73) wegibtu <u>fil-15 ta' Novembru 1994</u> (fol 74)

12. Ir-rikorrenti Genovese li kienet tiehu hsieb kollox kien intbaghtilha avviz mill-intimat kif mehtieg mill-ligi fil-<u>15 ta' Settembru 1994</u>. (fol 28). L-avviz ircevitu (fol 8). Ghalkemm ir-rikorrenti tghid (fol 8) li:

“Meta ahna gejna nfurmati li saru x-xogholijiet, jien ma accettajtx aktar kera.”

l-ahhar kera li gie accettat kien fit- *<u>28 ta’ April 1996 kwazi sentejn</u>* *wara li Brother Norbert Farrugia kien oggezzjona ghax-xoghol (ara fuq)*

13. Mix-xhieda jirrizulta li Genovese tat il-kunsens taghha b’ mod car. Meta gharrfet lil hutha dawn ma qablux imma x-xoghol kien diga beda skond hi.

14. Il-president tal-Bord ikkonsulta ruhhu mal-periti teknici biex dawn jiccaraw ir-rapport taghhom fuq punti teknici. Il-fond jirrizulta li hu mizmum tajjeb hafna. Il-biddliet huma ta’ entita’ zghira u bl-ebda mod ma rvinaw il-karattru antik tieghu. Waqt l-access, fejn il-qiegha sahnet qamet il-kwistjoni tal-miziep u tal-mithna. Mix-xhieda jirrizulta li l-miziep iccaqlaq minn postu. Dwar il-mithna l-periti gharrfu lil president tal-Bord li din hi sura ta’ xi rota tal- gebel u mhux xi kamra mibnija kif tista’ taghti l-impressjoni parti mix-xhieda tar-rikorrenti Genovese.

15. Mix-xhieda jirrizulta li l-intimat kellu minghand ir-rikorrenti Genovese il-permess li jaghmel ix-xogholijiet. Skond il-gurisprudenza billi t-tibdil hu zghir lanqas kien mehtieg il-permess tas-sid. Dan dejjem bhala rabta bejn sid u kerrej. L-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar hi haga ohra. Fejn jinkisru regolamenti s-sid jista’ jipprocedi ‘aliunde’. Jista jinghad li r-rikors sar ghax il-fond fih certu pregju u hu mikri b’ kera baxx u ghal xejn aktar (ara fol 73)

Billi ir-rikorrenti ma ppruvawx il-kawzali li fuqha hu msejjes ir-rikors il-Bord jichad it-talba taghhom bl-ispejjes kontrihom.

Il-Bord jordna l-isfilz tad-dokumenti a fol 45 li jappartjenu ghar-rikors iehor li ma ghandu x’ jaqsam xejn ma’ dak ta’ llum.”

Minn din is-sentenza appellaw ir-rikorrenti sidien bl-aggravju illi l-Bord ma apprezzax bizzejjed l-entita’ tat-tibdil strutturali konsiderevoli li saru fil-fond mikri mill-

intimat bla kunsens taghhom u li irrovinaw il-karattru antik tieghu.

Qabel kull konsiderazzjoni tal-punti tad-dritt involut f'dan il-kaz li tehtieg issir biex jigi determinat jekk mill-elaborazzjoni tal-provi l-interpretazzjoni li ta l-Bord hijiex wahda sostenibbli fil-ligi u fid-dottrina, ikun forsi opportun jekk fl-ewwel lok jigu puntwalizzati l-elementi l-aktar saljenti naxxenti mill-fatti probatorji:-

1. Jidher li bejn il-partijiet ma tezisti l-ebda divergenza la dwar in-natura tax-xoghlijiet; hekk pacifikament determinati bhala xoghlijiet strutturali, u lanqas dwar l-estensjoni taghhom (Ara xhieda tal-intimat a fol 7; AIC Catherine Galea (fol 49) u r-rapport tal-membri teknici tal-Bord a fol 20).

2. Il-kuntrast bejniethom jikkonsisti fil-fatt jekk dawn l-istess xoghlijiet sarux bil-kunsens o meno tas-sidien. Jekk it-twegiba tkun fl-affermattiv, fis-sens li dan il-kunsens kien inghata allura irid jigi stabbilit imbaghad jekk tali kunsens giex moghti mis-sidien kollha jew wahda minnhom biss.

3. Hemm, imbaghad, l-aspett, sostenut mis-sidien, jekk ix-xoghlijiet intraprizi fil-fond mill-intimat irrovinawx il-karattru antik tal-fond.

Issa t-tibdiliet li saru fil-fond huma dawk elenkati mill-intimat u konfermati mir-relazzjoni tal-membri teknici tal-Bord: "*saqqaft it-tarag, ghamilt kamra tal-banju, kabbart il-kcina, bnejt kamra ohra, dahhalt id-dawl u l-ilma*" (fol 7).

Dawn huma l-kambjamenti li gew introdotti fil-fond mill-intimat koperti bil-permess tal-bini esebit a fol 31 tal-process.

Issa oltre l-obbligu li ghandu l-kerrej taht l-Artikolu 1554 tal-Kodici Civili, li jinqeda bil-haga mikrija bhala bonus pater familias, l-Artikolu 1564 tal-Kodici Civili jiddisponi li matul il-kirja l-inkwilin ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga lokata lilu jekk mhux bil-kunsens tas-sid. Il-ligi ma

ssemmiex jekk dan il-kunsens iridx ikun espress jew tacitu.

Fil-kaz de quo Catherine Genovese (fol 8), bhala wahda mill-ko-proprjetarji, tirrikonoxxi u taccetta illi s-sidien kienu akkonsentew ghat-talba tal-intimat li jaghmel “kamra tal-banju ghall-kumdita” u hekk ukoll fir-rigward tat-tkabbir tal-kcina. L-ilment taghha u ta’ hutha jirrigwarda x-xoghlijiet l-ohra, in partikolari it-tisqifa tas-setah biex minnu l-intimat johloq kamra. B’danakollu da parti taghha din il-ko-proprjetarja tghid li ma kellha l-ebda oggezzjoni ghal din il-kamra. Kienu hutha li oggezzjonaw.

M’hemmx dubju illi din Catherine Genovese kienet tiehu hsieb hi, tant li ‘ex admissis’ huha Vincent Farrugia (fol 53) jikkoncedi li “*ahna hallejna f’idejha*”.

Kienet hi li tiehu hsieb tigbor il-hlas tal-kera. Dan hu hekk provat mir-ricevuti (fol 59 – 64). Kienet hi li giet avzata bin-natura tal-izvilupp mahsub li jsir mill-kerrej. Dan kif manifest fid-dokument a fol 28, ri-esebit a fol 46. Fir-rigward ma jidherx li kien korrett l-imsemmi huha Vincent Farrugia meta qal li ohtu qaltlu biss “*wara li sar ix-xoghol* (fol 56). Kieku tassew dan kien hekk il-kaz, kif iridna nemmnu dan ix-xhud, dan hu konfutat mill-ittra ta’ huh l-iehor Bro. Norbert Farrugia mibghuta lill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar (fol 73).

Fil-fehma ta’ din il-Qorti l-verita’ jidher li ,hi li r-rikorrenti Catherine Genovese kienet ikkonsentit u tat l-approvazzjoni taghha ghax-xoghlijiet kollha li saru, basta li l-intimat kerrej ma jdahhalhomx fl-ispejjez taghhom. Minn dak li rrizulta mix-xhieda jidher bil-wisq evidenti li din ir-rikorrenti kienet mandatarja ta’ hutha u jista’ ghalhekk jinghad illi jsibu applikabilita’ l-principji stabbiliti fl-Istitut tal-Mandat, inter alia li bil-kunsens minnha moghti jorbot lil mandanti hutha fl-ezekuzzjoni tas-setghat lilha konferiti. Ma jidhirx li l-kunsens li tat lill-intimat biex dan jaghmel ix-xoghlijiet johorgu mill-isfera tal-limiti tal-mandat, li jista’ wkoll ikun tacitu (Art 1857 (2) tal-Kodici Civili).

Dak pacifikament stabbilit bhala stat ta' fatt u ta' dritt din il-Qorti ma tifhimx l-insistenza tar-rikorrenti, in partikolari ta' Catherine Genovese, illi huma joggezzjonaw ghal dawk ix-xoghlijiet li saru bla kunsens, waqt li lesti jaccettaw xoghlijiet li saru bil-kunsens, anke jekk skond huma dawn kienu abuzivi. Dan kollu ghall-Qorti jissugerixxi l-applikazzjoni tal-principju "ex turpetudine non oritur actio" u ghalhekk l-appellanti ma jistghux jippretendu issa li jinvokaw is-support tal-ligi meta huma stess, ghar-ragunijiet esposti, kienu komparticipi, bl-ghoti tal-kunsens, ghax-xoghlijiet ta' kostruzzjoni li ghamel l-intimat. Dan kif stabbilit mill-provi, u fuq manifest.

Illi, ankorke' kellu jinghad li 'expressis' ma nghata l-ebda kunsens jinsab enuncjat fid-dottrina (Laurent, Vol XXV para 253), a propositu ta' kambjamenti fil-fond lokat, illi l-kerrej ma huwiex inibit li jaghmel kwalunkwe modifikazzjonijiet li jkunu necessarji jew utili ghal godiment tieghu u ghal bzonnijiet tieghu, taht l-obbligu li jirrimetti kollox fl-istat pristinu f'gheluq il-kirja jekk is-sid ikun irid hekk.

Fir-rigward il-gurisprudenza taghna hi wahda uniformi. Ara f'dan is-sens "**<u>Gio Maria Cauchi –vs- Paolo Borg</u>**", Appell Civili, 3 ta' Ottubru 1958; "**<u>Matteo Spiteri –vs- Leonardo Attard et</u>**", Appell Civili, 13 ta' Mejju 1963; "**<u>Maria Stilon Depiro –vs- Giuseppa Falzon</u>**", Appell Civili, 5 ta' Marzu 1965; "**<u>Giuseppa Magro –vs- Farmacista Eric Mizzi</u>**", Appell Civili 22 ta' Jannar 1971, fost bosta ohrajn.

Biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le wiehed ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi tal-kaz. Dan ghaliex mhux facli li dawn jigu formulati b'xi regola preciza u jkun perikoluz li wiehed jipprova jkun dommatiku in materja. Huwa veru li d-dottrina legali stabbilit certi linji gwida, ad exemplum, li t-tibdiliet ikunu parzjali, mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, u ma jippregudikawx lis-sid. B'danakollu stante li din il-materja hi wahda ta' apprezzament ta' fatt din necessarjament tithalla fl-ghaqli gudizzju tal-gudikant biex mill-provi jiddetermina l-legittimita' tal-kambjamenti, tenut

s'intendi qies tan-necessita' u utilita' li ghandu l-kerrej ghall-ahjar tgawdija tal-fond. Hekk per ezempju l-bini ta' kamra ghat-toilet, u zewg gabubiet tal-injam ghall-annimali gew meqjusa bhala alterazzjonijiet parzjali ("**Maria Scerri –vs- Domenico Mifsud**", Appell Civili, 6 ta' April 1973). Sa ricentement din il-qaghda baqghet inalterabbli kif manifest fid-decizjoni "**Marie Louise Agius pro et noe –vs- Ingrid Mifsud illum mart l-Avukat Dottor Mark Chetcuti**", Appell, 20 ta' Novembru 1998.

F'dan l-ahhar kaz citat l-inkwilina htegilha taghmel xoghlijiet biex strutturalment tassigura s-sigurta' tal-fond lilha mikri. Kif hekk jirrizulta f'dan il-kaz mix-xhieda ta' l-AIC Catherine Galea (fol 50) ix-xoghlijiet li saru huma ta' entita zghira u jistghu jigu rimossi billi jitkissru jew jitnehhew fi tmiem il-kirja.

Ghall-kuntrarju fejn bhal fil-kaz fl-ismijiet "**Fr. Raymond Ellul et –vs- Il-Kummissarju tal-Pulizija et**", Appell, 17 ta' Novembru 2000, ix-xoghlijiet gew determinati bhala ta' entita' kbira – bini ta' bosta ambjenti godda – li ma jaghmlux possibbli li l-fond jerga' jingieb ghall-istat li kien, la l-Bord u lanqas il-Qorti ma kellhom esitazzjoni jakkolju t-talba tas-sid, attiz il-fatt li dawn ma kienux xoghlijiet li wiehed seta' jiddeskrivihom bhala parzjali.

Fil-kaz de quo, rebus sic stantibus, ma jidherx li l-alterazzjonijiet u modifiki introdotti fil-fond lokat mill-intimat, anke jekk 'gratia argomenti' jigi injorat il-fatt tal-ghoti tal-kunsens mis-sidien, jimmerita l-estrem tas-sanzjoni tad-disposizzjoni tal-ligi fl-Artikolu 9 (a) tal-ligi specjali (Kap 69).

Finalment dwar l-aggravju tal-allegata rovina tal-fond lokat b'rizultat tax-xoghljiet effettwati, twiegeb tajjeb id-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tas-27 ta Frar 1996 in re "**Anthony Zammit et –vs- Charles sive Carmelo Mizzi**". F'dak il-kaz ukoll, similment ghall-argoment hawn imqanqal mill-appellanti kien gie sottomess illi l-alterazzjonijiet ezegwiti kienu irrendew il-fond mikri, li nghad li kellu valur antikwarju, irrimedjabbilment kompromess. Din il-prova ta' dan il-valur tal-fond ma ngabitx, kif lanqas ma tinsab

manifestata ghal kollox fl-istanza hawn skrutinata. F'kull kaz minn dak li jirrizulta mill-korp tas-sentenza moghtija mill-Bord jidher li l-fond hu mizmum tajjeb u l-bidliet deskritti bhala ta' entita' zghira, ma znaturawx jew irrovinaw il-karattru tieghu. Wiehed mill-kriterji li jeskludu dan il-fatt hu dak espress mill-Arkitett Catherine Galea tal-facili riparabilita' tad-"dannu". Ghalhekk ukoll ma jistax jinghad f'dan il-kaz illi tezisti xi hsara konsiderevoli, jew "hafna" fit-test tal-ligi, li taghti lok ghar-rimedju estrem provdut fil-kaz kongruwu sancit mill-Artikolu 9 tal-Kap 69.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost mir-rikorrenti qed jigi respint u s-sentenza appellata tal-Bord li Jirregola l-Kera konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Dep/Reg
cb