MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 284/1992/1

Joseph, Lawrence, Maria armla minn Louis Buttigieg, Pauline armla minn Lawrence Schembri, Ines mart Egidio Galea, Lina mart Abel Baldacchino, ahwa Farrugia u l-istess Egidio Galea u Abel Baldacchino bhala amministraturi tal-beni parafernali ta' l-imsemmija rispettivi marthom, u l-istess Joseph Farrugia f'isem u ghan-nom ta' othu Rose mart Antonio Galino u ta' l-istess Antonio Galino, bhala amministratur tal-beni parafernali ta' l-imsemmija martu, assenti minn dawn il-gzejjer.

Vs

Albert Seychell; u b'nota ta' l-1 ta' Awissu, 1994 Caroline Seychell minflok il-konvenut Albert Seychell li miet fil-mori tal-kawza, u skond verbal tas-27 ta' Ottubru 1994 Caroline Seychell kienet accettat il-bandi biex tirrapprezenta l-eredita` gjacenti tal-konvenut.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-atturi *proprio et nomine* premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi l-atturi huma l-proprjetarji ta' l-arja u l-bejt tal-blokk ta' flats maghrufa bahla "Coronation Flats", fi Triq San Dwardu, Vittoriosa;

Premess illi l-konvenut, minghajr il-permess tas-sidien bena kamra ghall-uzu esklussiv tieghu fuq dan l-imsemmi bejt u anke ostakola l-access komuni li jwassal ghall-istess bejt;

Premess illi l-attur jixtiequ jizviluppaw l-arja ta' fuq dan il-blokk ta' flats billi jibnu flats ohra u talbu lill-konvenut jnehhi l-kamra u jikklerja t-tromba tat-tarag li twassal ghall-bejt, izda l-konvenut ma wera ebda xewqa ta' kooperazzjoni, avvolja, meta x-xoghol ta' bini jkun lest, il-konvenut mhux se jigi mcahhad mill-uzu tal-bejt il-gdid fil-limiti tad-drittijiet tieghu;

Talbu ghalhekk l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din il-Qorti jnehhi l-kamra li bena fuq il-bejt ta' l-imsemmi blokk ta' flats maghruf bl-isem ta' "Coronation Flats", fi Triq San Dwardu, Vittoriosa, u jikklerja t-tromba tat-tarag li twassl ghall-istess bejn minn kull ostakolu u tfixkil;

2. Fin-nuqqas li jaghmel dan fi zmien lilu prefiss, tawtorizza minn issa lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega huma stess a spejjez tal-konvenut u inatez kull ostakolu u tfixkil li jista jsir mill-konvenut - f'kull kaz, okkorrendo taht id-direzzjoni u s-supervizzjoni ta' perit tekniku nominat ghal dan l-iskop;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja ta' l-10 ta' Jannar, 1992 kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess atturi u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha huwa eccepixxa:-

Illi t-talbiet attrici kellhom jigu respinti bl-ispejjez peress li kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet li gejjin:-

1. Illi fl-ewwel lok kellha ssir il-prova li l-attur Joseph Farrugia ghandu d-dritt tar-rapprezentanza ta' ohtu u zewgha - l-assenti Rose u Antonio Galino;

2. Illi in linea preliminari l-atturi kellhom jipprovaw it-titolu legali taghhom bhala l-proprjetarji ta' l-arja u l-bejt tal-blokk ta' appartamenti maghrufa bl-isem "Coronation", fi Triq San Dwardu, il-Birgu, ghax kemm-il darba din il-proprjeta` giet ghandhom b'wirt kellha issir l-prova li huma osservaw id-disposizzjoni ta' l-Artikolu 40 ta' l-Att dwar it-Taxxa tal-Mewt u tad-Donazzjoni;

3. Illi fil-meritu gie rilevat li ma kienx minnu li -esponent bena l-kamra fuq il-bejt meritu tal-kwistjoni minghajr il-permess tas-sidien. Infatti tlieta mill-attur u cioe` Maria Buttigieg, Lawrence Farrugia u Pauline Schembri kienu jafu ben tajjeb bil-kostruzzjoni li saret cirka erba' snin ilu, bl-ebda mod ma oggezzjonaw u anzi, wahda minnhom accettat il-kera minghand l-esponenti ghal dawn l-ahhar snin li fihom saret il-kamra;

4. Illi wkoll fil-meritu ma kienx minnu li l-esponenti ostakola l-access komuni li jwassal ghall-istess bejt. Difati r-raff li gie maghmul fit-tarag tal-bejt ma sarx mill-esponenti u ma jippartjenix lilu, u dan kif kellu jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Illi fil-meritu kellu jinghad li parti mill-bejt gja gie kkundannat waqt li s-saqaf ta' l-appartament fejn joqghod l-esponenti jinsab fi stat malandat sew. Ghalhekk ma kienx minnu dak allegat mill-atturi li huma jixtiequ jizviluppaw l-arja ta' fuq il-blokk ta' appartamenti b'kostruzzjonijiet ohra u dan peress li l-istat li fih jinsab il-bini zgur li ma jiflahx ghal aktar kostruzzjonijiet fuqu;

Salve eccezzjonijiet u proceduri ohra spettanti lill-esponenti kemm-il darba jkun il-kaz;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet ta' l-4 ta’ Dicembru 1992 li permezz tieghu gie nominat AIC Rene` Buttigieg bhala perit tekniku biex jaghmel relazzjoni fuq il-fatti tal-kawza tenut kont tat-talbiet u l-ecccezzjonijiet tal-kawza;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-imsemmi perit gudizzjarju li tinsab a fol. 126 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tas-7 ta’ Lulju 1997;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:-

Ghal dawk li huma fatti f'din l-istanza huwa pacifiku bejn il-kontendenti illi:-

I. Il-konvenut, kerrej ta' wiehed mill-appartamenti fil-blokk ta' flats maghruf bl-isem "Coronation Flats" fi Triq San Dwardu, Vittoriosa, bena kamra ghall-annimali fuq il-bejt ta' dan il-blokk;

II. Li din il-kamra nbniet cirka erba' (4) snin qabel il-ftuh tal-proceduri;

III. Li l-istess kamra nbniet minghajr il-kunsens minn qabel ta' sid il-fond. Ara deposizzjonijiet ta' uhud mill-atturi u ta' Caroline Seychell, bint il-konvenut (fol. 178);

Hi proprja din il-kamra li l-atturi qed jinsistu li ghandha titnehha. Dan oltre talba ohra sussidjarja biex l-konvenut jigi ikkundannat jikklerja t-tromba tat-tarag;

In kwantu jikkoncerna l-kamra denunzjata l-atturi ppemettew zewg affarijiet u cioe` (a) li din saret minghajr l-awtorizzazzjoni taghhom u (b) ghax huma jixtiequ jizviluppaw l-arja tal-bejt tal-blokk;

Issa qabel kull approfondiment tal-meritu involut f'dan il-kaz u tal-principji guridici li jghaddu ghalih, opportunament tinhass il-htiega li jigu brevement rikapitulati dawn il-fatti wkoll:-

a. Fl-att tad-divizjoni bejn l-atturi pubblikat fit-2 ta' Settembru 1971 (esebit a fol 23) il-flat lokat lill-konvenut mess fil-qasma lill-attrici Mary Buttigieg. Dan hu konfermat ukoll mix-xhieda ta' Joseph Farrugia (fol. 166) li ssokta jikkonferma wkoll illi l-kondividendi zammew in komuni l-arja tal-bjut tal-blokk u l-ambjenti l-ohra komuni tieghu. Dan il-blokk, flimkien ma' proprjeta` immobiljari ohra, gie denunzjat ghal finijiet tat-taxxa tas-succcessjoni (fol. 60) u fuqhom thallset it-taxxa (fol. 64);

b. Il-flat fil-fatt x'aktarx inkera lill-konvenut mill-istess Mary Buttigieg ghalkemm hi ma setghetx tiftakar bil-preciz li hekk kien il-kaz. Tistqarr ukoll illi meta kriet "dwar il-bejt qatt ma tkellimna" (fol. 170 tal-process);

c. Mix-xhieda ta' Josephine Seychell (fol. 182) mart (u aktar tard, armla) tal-konvenut jirrizulta li l-bejt hu utilizzat minnhom u minn Spiru Pace, kerrej ta' flat iehor fl-istess blokk. Hi tghid ukoll li kien intlahaq qbil ma' l-imsemmi Spiru Pace fis-sens li hu juza l-parti tal-bejt sovrastanti l-flat tieghu filwaqt li huma jutilizzaw dik il-parti sovrapposta ghall-appartament mikri lilhom;

L-ewwel riljiev li trid taghmel il-Qorti minn dawn l-appunti jirrigwarda l-konsiderazzjoni jekk il-bejt kienx kompriz fil-kirja ta' l-appartamenti.

Jirrizulta li fl-okkazjoni tal-kirja ma ssemma l-ebda diskors dwar il-bejt. Dan pero` ma jfissirx li dan gie eskluz mill-kirja. Dan ghaliex meta ssir lokazzjoni ta' fond mhux mistenni li wiehed joqghod jippreciza l-ambjenti kollha esplicitament; kompriz allura l-bejt fejn jirrizulta access ghalih;

Effettivament skond it-taghlim dottrinali u gurisprudenzjali r-regola hi li "jekk lokatur jaghti fond b'kiri minghajr ma jaghmillu limitazzjoni fis-sens illi l-kirja ma tinkludix l-arja tal-bejt ta' dak il-fond, l-inkwilin ghandu dritt li juza dak il-bejt" ("**Joseph Agius Ruggier -vs- Carmelo Brincat *et***" Appell, Sede Inferjuri, 11 ta' April 1959; "**Carmelo Sapiano -vs- Francesca Vella *et***", Qorti Civili tal-Magistrati, 8 ta' Frar 1977);

"Biex l-obbligu tal-lokatur li jikkonsenja lill-kerrej anki l-bejt jigi eskluz, jehtieg li jkun hemm stipulazzjoni kuntrarja." ("**Francesco Agius -vs- George Borg**", Prim' Awla, Qorti Civili, 16 ta' April 1959; "**Rutter -vs- Naudi**", Appell Civili, 22 ta' Marzu 1968);

L-ebda stipulazzjoni bhal din ma tirrizulta f'dan il-kaz u ghalhekk ghandu jigi ritenut li l-kirja kienet komprensiva ta' l-accessorjeta` tal-bejt *de quo agitur*;

Jekk dan hu l-kaz wiehed irid b'necessita` logika u guridika jsegwi d-disposizzjonijiet relattivi ta' l-Istitut dwar il-lokazzjoni stabbilita fil-Kodici Civili ghal dak li jikkoncerna l-jeddijiet u obbligi tal-kerrej;

L-ewwel obbligu primarju ta' l-inkwilin hu dak sancit mill-Artikolu 1554 tal-Kapitolu 16 li jiddetta li hu ghandu "jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja" u ghall-uzu, miftiehem jew prezunt dipendenti mic-cirkostanzi;

Hi enuncjazzjoni bosta drabi applikata u ben affermata illi "*l'obbligo di servirsi da buon padre di famiglia esclude ogni modo di servirsi dal quale possa derivare danno al locatore*" (**Vol. X pagna 729; Vol. XVII P II p 150; Vol. XXVI P II p 102**);

In linea ma' din il-massima guridika gie, per ezempju, ritenut illi "*l'inquilino che tiene i suoi cani sul terrazzo e da loro quivi da mangiare e ripone della paglia pel loro giaciglio, fa` del terrazzo un uso diverso di quello a cui e` destinato.*" ("**Carmelo Cardona -vs- Paymaster Lieut. Alexander Eager**", Prim'Awla, Qorti Civili, 2 ta' Marzu 1920). Uzu dan li fil-kaz partikulari wassal ghax-xoljiment u rizoluzzjoni tal-kirja;

Obbligu iehor daqstant importanti li l-ligi timponi fuq il-kerrej hu dak stabbilit bl-Artikolu 1564(1) tal-Kodici Civili li jissoggetta lill-kerrej li matul il-kirja ma jaghmel l-ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera;

Id-duttrina legali fuq dan is-suggett hi ben esposta u amplifikata fil-kawza fl-ismijiet "**Luigi Cachia Zammit Randon *et* -vs- Onor. Avv. Carmelo Mifsud Bonnici noe *et***", Prim' Awla, Qorti Civili, 17 ta' Ottubru 1935, liema duttrina sabet segwitu f'bosta decizjonijiet ohra ta' dawn il-Qrati;

Fihom gie stabbilit illi l-obbligu surreferit tal-ligi ma huwiex wiehed assolut. In effetti gie interpretat fis-sens li anke minghajr il-kunsens tas-sid il-kerrej jista' jaghmel modifikazzjonijiet purche jkunu parzjali, mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta dawn l-istess modifikazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghad-dgawdija tal-fond u l-fond jista' jigi represtinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni (**Vol. XLIX P I pp 263; "Giuseppe Magro -vs- Farmacista Eric Mizzi"**, Appell Civili, 22 ta' Jannar 1971; "**Maria Scerri -vs- Domenico Mifsud**", Appell Civili, 6 ta' April 1973, fost bosta ohrajn);

Biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi partikulari tal-kaz, "*ed in*

ispecie alla professione, arte, o mestiere del conduttore, all'uso per cui` il fondo e` stato locato, al consenso espresso o presunto del locatore, ed all'epoca nella quale le modificazioni hanno luogo" (**Vol. XXV P I p 206**);

Meta dawn il-principji kollha suddetti jigu applikati ghal kaz taht konsiderazzjoni, trattandosi ta' kamra eretta fuq il-bejt ghat-trobbija ta' l-ghasaraf, ma jidhirx kif, fl-ambitu ta' l-osservazzjonijiet dottrinalment enuncjati, u fuq elenkati, jista' jinghad li din il-kamra hi necessarja jew utili biex il-kerrej ikun jista' juza u jgawdi l-fond. Certament il-fakolta koncessa minn din id-duttrina u gurisprudenza ma tistax, u ma ghandhiex, fil-fehma ta' din il-Qorti, testendi ruhha sal-punt illi wiehed jaddotta l-haga mikrija mhux ghal veru bzonn izda ghal meru gost u sodisfazzjoni tal-passatemp tieghu;

Fic-cirkostanzi l-Qorti tirritjeni illi l-kunsens preventiv tas-sid jibqa' *di rigore*. U allura t-talba attrici fir-rigward tal-kamra eretta mill-konvenut fuq il-premessa li din saret minghajr awtorizzazzjoni ghandha tircievi favur;

Ma jistax jigi accettat dak ritenut mill-konvenut illi, dato non concesso, li tlieta mill-atturi kienu jafu bil-kostruzzjoni u li wahda minnhom accettat sahansitra l-kera, dan kien speci jammonta ghal kunsens tacitu ghax-xoghol tal-bini tal-kamra. Il-fatt li dawn setghu kienu jafu, wara li l-kostruzzjoni kienet diga` fatt kompjut, la jammonta ghal kunsens bhal dan u wisq anqas ghall-akkwiexxenza ta' dak li sar. Dippju, anke kieku kien hekk, dan il-fatt ma setax jivvinkola lil ko-sidien l-ohra ta' l-arja tal-bejt;

Il-premessa l-ohra tal-htiega mill-atturi ko-proprjetarji ta' l-izvilupp ta' l-arja ma hijiex inkluza fl-obbjett ta' l-ewwel domanda, u ghalhekk mhix ser tigi kummentata f'din is-sede. Dan b'mod li thalli impregudikat dan l-aspett, anke ghaliex dwaru hemm involuti principji ohra tal-ligi civili dwar il-kera, senjatament l-Artikolu 1539 u l-Artikolu 1547 tal-Kapitolu 16;

Kwantu ghall-kwistjoni l-ohra dwar l-affarijiet allegatament appartenenti lill-konvenut u ingombranti l-liberu access fl-

ambjenti komuni tal-blokk jirrizulta li r-raff, li gie wkoll rimoss, kien sar minn Spiru Pace u mhux mill-konvenut. Kien korrett ukoll il-perit tekniku fejn irritjena li l-atturi ma rnexxielhomx jissostanzjaw il-pretensjoni taghhom li b'att jew operat tieghu, l-konvenut ostakola l-liberu access fit-tromba tat-tarag.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi takkolji l-Ewwel Domanda attrici izda dan limitatament fir-rigward tal-kamra li l-konvenut eregga bla kunsens fuq il-bejt sovrastanti l-appartament tieghu formanti parti mill-blokk ta' flats maghruf bhala "Coronation Flats", Triq San Dwardu, Vittoriosa. In kwantu tikkoncerna r-rimozzjoni ta' ostakoli mit-tromba tat-tarag li jwassal ghal bejt ta' l-istess blokk it-talba attrici qed tigi michuda;

Tikkundanna lill-konvenut biex zmien tliet xhur u taht id-direzzjoni ta' l-Arkitett Rene` Buttigieg, li qed jigi nominat ghal dan l-iskop, inehhi l-kamra fuq riferita li nbniet fuq l-arja tal-bejt. Fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel dan fiz-zmien lilu koncess, l-atturi huma minn issa, u dejjem taht is-sorveljanza ta' l-imsemmi Arkitett, awtorizzati biex inehhu din l-istess kamra.

Fic-cirkostanzi l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu ugwalment sopportati bejn il-kontendenti.

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