MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-3 ta' Lulju, 2003

Appell Civili Numru. 123/1997/1

Carmel Camilleri, Clement Camilleri, Mary Damato, u Joseph Camilleri f'ismu proprju kif ukoll bhala prokuratur specjali ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Olga Camileri

vs

Carmel Mangion

Il-Qorti

Rat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-30 ta' Jannar 2001 fejn intqal kif gej :-

"Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qalu li;

1. huma jikru lill-intimat il-fond numru 6, Sqaq il-Fjuri, Zurrieq bil-kera ta' Lm6 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem fit-8 ta' Marzu;

2. l-intimat ghamel xoghlijiet strutturali fil-fond minghajr il-kunsens tar-rikorrenti u b'hekk kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja kif ukoll ghamel hsara lill-istess fond.

Talbu li jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond fi tmiem il-perijodu tal-kirja kurrenti tal-istess fond. Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' l-intimat li qal li;

1. hu ma kiser l-ebda kundizzjonijiet tal-kirja fil-fond lilu mikri, 6, Sqaq il-Fjuri, z-Zurrieq, peress illi kien imgieghel jaghmel riparazzjonijiet urgenti mehtiega fl-istess, stante illi s-sidien ma ridux jaghmlu spejjez fil-fond lilu mikri u li kienu fi trattattivi biex ibieghulu;

2. it-talba attrici ghandha tigi rigettata stante li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. din il-kawza qeghda ssir merament biex tivvessah u mhux ghax kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja billi kien kostrett jaghmel it-tiswijiet urgentissimi minn butu. Hu… … l-fond u mhux ghamillu l-hsara. Bl-ispejjez.

Ra d-digriet tieghu tas-17 ta' Awissu 1998 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti li tqeghdet ghad-disposizzjoni tal-partijiet.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti u l-atti tal-kawza.

Ikkonsidra,

1. Il-fond in kwistjoni inkera ghexieren ta' snin ilu mill-antenati tar-rikorrenti lill-antenati ta' l-intimat. Inbena, skond il-Perit David Farrugia madwar mitejn sena ilu u qieghed b'parti taz-Zurrieq li hija illum 'mharsa' mill-Awtorita' (fol 10-11). Kien u hu uzat bhala dar.

2. Ir-rikorrenti qed isejsu t-talba taghhom fuq xogholijiet strutturali fil-fond li saru minghajr il-kunsens taghhom u fuq hsarat. Ir-rikorrent Joseph Camilleri jghid hekk dwar il-kawzalitajiet li fuqhom hu mibni r-rikors (fol 45):

li l-intimat "waqqa l-kmamar ta' gewwa u bidel il-hitan, cekken il-bitha u ghamel xi tarag u xi kamra go fiha. Kellu kcina, ha bicca mill-bitha biex jaghmel kcina kbira … …Ghamel tarag ghal fuq il-bejt u ghamel xi madum gdid, qala' l-qadim u ghamlu gdid. Insomma, post antik kwazi gabu post modern".

Ix-xoghol sar bla permess tas-sidien.

3. Ix-xoghlijiet li ghamel l-intimat taht id-direzzjoni tal-Perit imsemmi kienu bdew jitwettqu skond il-General Development Order. Waqt li x-xoghol kien miexi twaqqfet l-Awtorita' ta' l-Ippjanar (fol 11). Inhareg permess mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar fl-10 ta' Ottubru 1997 - "that you may dismantle and reinstate dangerous roofs" (fol 18). Biex isir xoghol iehor (refurbishing works) riedet issir talba 'ad hoc' (fol 23). Din ma saritx, ghax skond il-perit ta' l-intimat, kien mehtieg il-permess tas-sidien (fol 11). L-intimat kien jaf li l-permess ma kienx ser jnghata. Kompla sejjer bix-xoghol u sar rapport lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar mir-rikorrent Joseph Camilleri. Is-sidien hargu mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat (fol 48). Il-bqija tax-xoghol – barra dak li intqal fuq is-soqfa perikoluzi – sar minghajr il-permezz ta' l-Awtorita` u tas-sidien imma taht id-direzzjoni tal-Perit Farrugia barra "it-tarag li jaghti ghas-sular ta' fuq li kien tal-konkrit u kien fi stat hazin, gie mnehhi u sostitwit b'tarag iehor, illi ma sarx taht is-sorveljanza tieghu, imma

l-klijent tieghu, l-intimat, infurmani li kien bnieh hu”. (fol 11 – xhieda Perit Farrugia).

4. Ix-xoghlijiet li saru fil-fond huma elenkati dettaljatament fir-rapport tal-periti teknici (41) li jaqblu mal-pjanta li kien ghamel il-Perit Farrugia (ara fol 41-42) ghall-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar (ara ukoll fol 21 u 22). Ir-rikorrent Joseph Camilleri fis-seduta tal-25 ta’ Jannar 2000 fisser, dejjem b’referenza ghar-rapport tal-periti teknici, kif kien il-fond qabel, jaqbel li saru x-xogholijiet imsemmija fir-rapport tal-periti teknici (fol 46 -48). L-intimat u martu fix-xhieda taghhom ma ‘dahlux’ fl-istess dettal (fol 34 – 36 u fol 37 – 38).

5a. L-isfond ta’ x’gara bejn is-sidien u l-kerrej dwar dan il-fond johrog mix-xhieda tar-rikorrent Joseph Camilleri (fol 46).

“… … kien jghidilna l-post qadim, biex inbieghulu ha jirrangah, imma qatt ma qalilna forsi inthom tridu tirrangawli, fil-kaz ma tbieghulix. Dejjem jghidilna bieghuli halli nirrangah. Konna wasalna ghal prezz, tlabnieh il-prezz, qatt ma kien ried jaccettah, dejjem jigi b’mizerja tieghu”.

b. Il-partijiet ma setghux jifthemu fuq prezz. Minkejja dak li jghid ir-rikorrent zgur li hu u r-rikorrenti l-ohra ma kienux ser johorgu flus mill-but biex jaghmlu ix-xogholijiet tassew mehtiega.

***B.** Hsara hafna*

“Is-Subinciz (a) ta’ l-Art 9 tal-Kap 69 jipprovdi li l-Bord jista’ jawtorizza lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond jekk il-kerrej “ikun ghamel hsara hafna fil-fond’. Frazi din li … giet interpretata estensivament mill-gurisprudenza … li hi konkordi li sabiex is-sid jizgombra kerrej wara allegazzjonijiet ta’ hsarat fil-fond irid jissodisfa lill-Qorti li dan il-hsarat saru mill-kerrej. Naturalment dan ma jfissirx illi trid issir il-prova ta’ azzjoni dannuza attiva da parti ta’ l-inkwilin, imma hu bizzejjed li jigi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover fuqu impost bil-ligi li jiehu hsieb tal-fond lilu

lokat uti bonus poter familias, naturalment dejjem fil-parametri ta' l-obbligi mposti bil-ligi fuq l-inkwilin …

Il-gurisprudenza hi konkordi li d-danni jridu jkunu gravi biex il-Qorti tittermina l-kirja korrenti jew biex il-Bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja …

Il-hsarat iridu jkunu hafna u li l-kelma 'hafna' li ghandha tigi valorizzata u definita. Terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll necessarjament miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggestika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita` u l-kondizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur. (Darmanin vs Galea et, Appell minn Bord 24/4/98; ara ukoll 'Gatt vs Mifsud', App. 27/3/44, Koll. Vol. XXXIIC-1-683; Scerri vs Mifsud, App. 6/4/73; 'Farrugia vs Murgo', App. 29/4/96; Tonna vs Zammit 30/03/74; Bianco vs Sant, App. Minn Bord 11/12/97; Bianco vs Agius (App. Minn Bord, 25/2/99).

Fil-kawza fl-ismijiet 'Gerada vs Pace' fejn intalab zgumbrament "billi l-intimat ghamel hsara konsiderevoli fil-post (Art. 10A tal-Kap 109 – illum art 9A tal-Kap 69) l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qalet hekk fil-5 ta' Marzu 1984:

"Ghalhekk biex jirnexxi fl-azzjoni tieghu, r-rikorrent appellant irid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond <u>de quo</u> u (2) li dawn id-danni gew kagunati mill-kerrej … Mhux bizzejjed li r-rikorrent appellant jipprova li l-kerrej ikkaguna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li ddanni huma konsiderevoli fil-fond jekk ma jipprovax li dawn gew kagunati mill-kerrej".

Il-kawza 'Sant vs Micallef' deciza mill-istess Qorti fit-2 ta' Marzu 1987 (li kkonfermat sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera) kienet dwar fond ta' karattru storiku allegatament fejn "l-intimat ghamel xoghlijiet minghajr il-permess tas-sid

fuq imsemmi fond li ddanneggjaw b'mod irreparabbli l-karattru storiku tal-fond billi …" Wara li l-membri teknici tal-Bord kienu tal-fehma li x-xogholijiet ma kkagunaw l-ebda danni anzi kienu 'enhancements li ntghamlu b'certa sengha u gost, u ntegraw ferm mal-kumpless intern ta' l-istess bini" it-talba ghall-izgumbrament giet michuda. Saret referenza ghas-sentenza "Angelo Grech vs Giuseppe Gauci" (Koll Vol XXXVII-1-156).

Id-dmirijiet dwar manutenzjoni, tas-sid u l-kerrej gew imfissra fis-sentenza 'Galea vs Mifsud' (App. Civ. 9/1/84).

"Is-sid kellu l-obbligu li jzomm <u>l-imhazen</u> (sottolinear tal-Bord) fi stat li l-kerrej seta' jaghmel minnhom l-uzu li ghalih gew mikrija (Art 1628 (B) illum art 1539 (B) u kellu ukoll l-obbligu li, matul il-kirja, jaghmel it-tiswijiet kollha li jsiru mehtiega hlief dawk relattivi ghall-fuglari, hgieg, bibiet, caccis tat-twieqi, cappetti, firrolli u serraturi li ghadhom isiru mill-kerrej basta mhux dovuti ghal qdumija jew forza magguri (art 1146 illum art 1557 tal-K.C.).

Mhux hekk biss, imma jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-haga moghtija b'kiri ghandu jigi prezunt li l-kerrej irceva l-haga fi stat tajjeb, anke ghar-rigward il-fuglari, hgieg bibiet, caccis tat-twieqi, cappetti, firrolli u serraturi fuq imsemmija (art 1649 illum art 1560). Principju iehor li johrog mil-ligi (art 1650 illum art 1561) huwa li l-kerrej ghandu jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigu matul it-tawdija tieghu meta ma jippruvax li dan it-tgharriq u ghall-hsarat li jigu matul it-tgawdija tieghu meta ma jippruvax li dan it-tgharriq jew hsara graw minghajr htija tieghu".

Dwar x'inhi hsara ssir referenza ghas-sentenza "Grech vs Vassallo" (App. Civ. 29/10/54, Koll. Vol. XXXVIII-1-211).

"It-talba kontenuta fir-rikors … hija bbazata fuq il-pretensjoni li l-intimata zammet il-hanut, li jifforma parti mill-fond in kwistjoni, maghluq ghal izjed minn sena. Imhabba dana, l-fatt l-appellant isostni li l-intimata ikkagunat danni konsiderevoli lill-fond, u ghalhekk ghandu dritt jitlob ir-ripreza tal-pussess tieghu bis-sahha tad-

dispozizzjonijiet kontenuti fl-artiklu 10 tal-Ordinanza numru XX1 tal-1931 – (illum art 9 tal-Kap 69). Illi d-dispozizzjoni tal-ligi fuq citata tikkontempla diversi kazi meta l-lokatur fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jiehu lura l-pussess tal-fond, u wiehed minn dawk il-kaz huma meta l-kerrej: "ikun ghamel hsara hafna fil-fond (has caused considerable damage to the premises). Minn dawn il-kliem tal-ligi tant fit-test Malti hemm fit-test Ingliz huwa evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra bhal dik pretiza mill-appellant. Konsegwentement l-appell ma jisthoqqlux jigi milqugh".

Fis-sentenza 'Bugeja vs Mercieca' (App. Minn Bord, 3/12/99) intqal li min jallega hsara irid jippruvaha indipendentement mir-rizultanzi tal-perizja teknica.

C. *<u>Tibdil fil-Fond Mikri</u>*

L-artiklu 1554 (a) tal-Kodici Civili il-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 (qabel 1643 u art 1307 ta' l-Ordinanza VII tal-1868).

L-artiklu 1564 (1) tal-istess kodici jghid:-

"Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti maghmula minghajr dak il-kunsens (qabel 1653 u art 1317 ta' l-Ordinanza VII tal-1868)".

Il-gurisprudenza dejjem ghallmet li ghalkemm 'prima facie' jista' jidher, illi l-kerrej skond l-art 1564 (1), minghajr il-kunsens tas-sid ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-post lilu mikri, b'mod assolut, it-tifsira ta' l-artiklu m'ghandhiex tkun hemm 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 jkollux 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 ikun jista' jigi kif kien qabel.

5. Ikunu mehtiega jew ta' bzonn ghat-tgawdija tal-fond.

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

Il-gurisprudenza in effetti tiddetermina biss il-parametri li fihom l-kerrej jista' jassigura t-tgawdija 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 jehtiegux il-kunsens tas-sid. Tali kunsens mhux mehtieg fil-kazi fuq imsemmija (ara sentenzi Qorti Civili, Prim'Awla, Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici, 17/10/1935, Koll. Vol XXIXH-2-680; App. Caruana Gatto et vs Busuttil, Koll. Vol. XXX-1-894; App. Grech vs Gauci, 1/5/53, Koll. Vol XXXVII-1-156; App. Cauchi vs Borg, 3/10/58, XLII-1-415; App. Inf. Cassar vs Testa 15/1/57 Koll. Vol XLI-1-708; Appelli minn Bord "Stivala vs MTS Limited 18/6/98 u Agius vs Chetcuti 20/11/98; Jaccarini et vs Cassar et (Bord li Jirregola l-Kera, 9/6/83); Dwar alterazzjonijiet u danni ara (Spiteri vs Attard et 13/5/63 App. Koll. Vol XLVII-1-264).

Fis-sentenzi (ara Margherita Giappone vedova Rutter et vs Sir Gerald Strickland, 21/6/92, Koll. Vol XXV-1-206;

Borg vs Tabone 11/3/86) issir referenza ghal dak li jghid il-Pacifici Mezzoni – Della Locazione N116.

"Non si puo` a priori ed in linea di massa stabilire quali modificazione apportate dal conduttore alla cose locata siano legittime o meno: bisogne aver riguardo alle particolare circostanze del caso, e in ispecie alla professione, arteo mestiere del conduttore, all'uso per cui e' stato locato il fondo, al consenso espresso o presunto dell'locatore ed all'epoca nelle quale le modificazione hanno luogo".

Aktar qrib fiz-zmien is-sentenza 'Vassallo noe vs Muscat' (P.A. 25/3/94):

"Il-gurisprudenza, anke aktar recenti, taccetta bhala nnovazzjonijiet u modifikazzjonijet u modifikazzjonijiet li l-inkwilin hu permess li jesegwixxi fil-fond lokat jekk javveraw ruhhom ic-cirkostanzi fuq espressi (b'referenza ghal dak stabbilit fis-sentenzi diga` imsemmija, Cachia Zammit Raondon vs Mifsud Bonnici u 'Giappone Rutter vs Strickland', kif ukoll ohrajn li mxew fuqhom) anke xogholijiet strutturali li jigu kwalifikati bhala straordinarji".

Il-President tal-Bord, iddiskuta mal-Periti Teknici r-rapport taghhom. Dak li ghamel l-intimat fil-fond sar, kif jinghad fir-risposta "biex il-fond ghanih (enharcements) u mhux ghamillu l-hsara" u biex jinqeda ahjar bil-fond mikri lilu bhala dar fejn jghammar mal-familja tieghu. Fir-rapport tal-periti jinghad 'inter alia' (fol 42).

"d. is-saqaf ta' l-istess kcina inbidel stutturalment (precast) izda inghata aspett estetiku ta' wiehed antik billi gew inkorporati travi ta' l-injam."

"i. tbiddlet l-istallazzjoni ta' drain pipes ta' l-ilma u xogholijiet ta' "plumbing" u istallazzjoni elettrika."

“j. inbidel it-toilet/shower unit u gie attrezzat ghaz-zminijiet prezenti”.

Ix-xoghlijiet li saru fil-fond ma jistghux jigu kunsidrati bhala “tibdil strutturali” li ghalih hu mehtieg il-kunsens tas-sid. It-twettiq tax-xoghlijiet ma jistax jigi kunsidrat u meqjus bhala ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja. Ma saret ebda sura ta’ hsara fil-fond.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontrihom.”

Rat ir-rikors ta’ l-appell tar-rikorrenti fejn gie sottomess :-

Illi b’rikors fl-ismijiet premessi pprezentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ir-rikorrenti wara li ppremettew li huma jikru lill-intimat il-fond numru 6, Sqaq il-Fjuri, Zurrieq bil-kera ta’ Lm6 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem fit-8 ta’ Marzu, u li l-intimat ghamel xogholijiet strutturali fil-fond minghajr il-kunsens tar-rikorrenti u b’hekk kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja kif ukoll ghamel hsara lill-istess fond, talbu illi l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-istess fond fi tmiem il-perijodu korrenti tal-kirja, bl-ispejjez;

Illi b’sentenza moghtija mill-istess Bord li Jirregola l-Kera fit-30 ta’ Jannar, 2001 fil-kawza fl-istess ismijiet premessi, l-Bord cahad it-talba tar-rikorrenti;

Illi r-rikorrenti hassu ruhom aggravati mill-istess sentenza u bil-prezenti qed jappellaw minnha;

Illi l-aggravju tal-esponenti huwa car u manifest u jikkonsisti f’dan li gej. Il-fond in kwistjoni huwa fond qadim ta’ xi mitejn sena b’karatteristici li normalment ikollhom fondi qodma. Illi l-intimat ghamel tibdil strutturali fil-fond mikri minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Dan it-tibdil strutturali kien jikkonsisti f’diversi xoghlijiet elenkati fir-rapport tal-periti tal-istess Bord kif ukoll fix-xhieda tal-perit David Farrugia u ta’ Joseph Camilleri u kien jinkludi f’tibdil ta’ hitan, caqliq ta’ hitan, bdil ta’ soqfa u tibdil ta’ tarag. It-tibdil li l-intimat ghamel fil-fond, oltre li mhux awtorizzat la

mis-sidien u lanqas minn xi decizjoni ta' qorti kompetenti, huma irriversibbli u snaturaw lill-istess fond billi ma jmorrux mal-karattru qadim tieghu. Per ezempju t-tibdil tas-saqaf minflok sar bl-istess materjal li kien qabel u fl-istess stil li kien hemm qabel sar bi konkrit precast u dan kontra il-permess kondizzjonat tal-Awtorita` tal-Ippjanar li kien specifika illi dan kellu jsir billi jigi smantellat u reinstated (fol 18). It-tibdil tal-hitan u tibdil tal-linja fejn inbidel l-istess hajt kienu kollha mhux mehtiega u wisq anqas utli u ghalhekk ma jista' qatt ikun hemm raguni li tiggustifikahom. Dan l-ewwel Onorabbli Bord injorah kompletament. It-tibdil li sar huwa ta' certu tip li fih innifsu (peress illi jisnatura l-fond mill-karattru tieghu) jarreka danni lil fond u jnaqqaslu kemm il-karatteristiku tieghu stess kif ukoll il-valur. Ghalhekk f'dan il-kaz mhix biss kwistjoni jekk kellhomx isiru certi tiswijiet izda jekk dak li sar strutturalment kienx mehtieg (it-bidil tal-hitan u c-caqliq tal-hitan ma kienx) u inoltre indipendentement minn dan hekk sarx minghajr ma jarreka dannu lill-istess fond. Inoltre wiehed irid jara wkoll jekk ix-xoghol li sar kienx awtorizzat jew permissibbli skond il-ligi u jekk kienx konformi mal-karattru tal-fond u jekk kienx riversibbli. Issa t-tarag u s-saqaf la huma kompatibbli mal-karattru qadim tal-fond (u allura mhux jaghuh il-fond, izda jnaqqsulu l-valur u jikkagunawlu dannu) u lanqas huma riversibbli. Inoltre ma sarux bil-kunsens tas-sid u kontra il-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Ghalhekk mhumiex xoghlijiet li huma permissibbli skond il-ligi u jiggustifikaw ir-ripreza tal-fond;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti, filwaqt li jirrizervaw li jaghmlu sottomissjonijiet ulterjuri u jgibu dawk il-provi permissibbli mil-ligi, jitolbu bir-rispett illi dina l-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa' t-talba tar-rikorrenti kif kontenuta fir-rikors taghhom promotorju fl-istess ismijiet premessi u tawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-istess fond fuq imsemmi fi tmiem il-perijodu korrenti tal-kirja, bl-ispejjez taz-zewg istanzi;

Rat ir-risposta ta' l-appell tal-intimat fejn gie sottomess :-

Illi s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera moghtija fit-30 ta' Jannar 2001 fl-ismijiet premessi li minnha qieghed isir l-appell odjern fejn il-Bord cahad it-talba tar-rikorrenti hija gusta u timmerita konferma ghar-ragunijiet segwenti;

Illi kif qalet ben tajjeb is-sentenza erudita fl-ismijiet premessi u mehud kont il-fattispecji tal-kaz, fejn si tratta ta' fond qadim li kellu bzonn dawra sew sabiex seta' jibqa' abitabbli [hu l-ghan tal-fondijiet urbani kollha li fihom jghammar il-bniedem li jridu jkunu joffru abitazzjoni dicenti ghaz-zminijiet tal-lum]. Fil-fatt il-Bord gie muri diversi abitazzjonijiet imgarrfa minhabba l-qdumija, fondi kontigwi ma' ta' l-esponenti;

Illi dak li ghamel l-intimat fil-fond, illum appellat, sar biex jaghni l-fond u mhux biex jgharrqu. Ma kienx u mhux fl-interess ta' l-ebda bniedem f'sessih illi jgharraq il-fond fejn jabita mal-familja tieghu u fejn ilhom ghexieren ta' snin jghixu l-membri tal-familja tieghu.

Illi l-GDO f'kazijiet ta' periklu imminenti taghti permess illi jinbidlu s-soqfa li jkunu f'perikolu imminenti li jikkrollaw kif kien fil-kaz ta' l-intimat li kellu l-irjus tas-soqfa msewsa u mherrija. L-intimat ghamel travi ta' l-injam fil-kcina biex izomm ma' l-estetika li fi djar qodma bhal dik fejn jaghmmar hu titlob illi fejn hu possibbli jinzamm l-istil tradizzjonali fil-bini;

Hu assurd illi jinghad illi l-fond tgharraq billi nbidlu l-wires tad-dawl tac-carruta li kienu jixxukkjaw u l-plumbing qadim u sar wiehed li jmur maz-zminijiet tal-lum. Billi nbidel tarag qadim tal-konkos u perikoluz li kien ghamel in-nannu ta' l-intimat ma' wiehed gdid zgur illi ma sar l-ebda tibdil strutturali ipprojbit. Lanqas ma kien il-kaz meta nbidel hajt umduz u mmermer ma' iehor ta' l-istess materjal [tal-franka] bhalma kien hemm qabel. Li gara kien li tqieghed il-qatran 'il fuq mill-madum biex jaqta' l-umdu. Zgur li t-twahhil ta' madum fejn qabel kien hemm siment ahrax ma jgharraqx il-fond kif qed jigi allegat mill-appellanti. Lanqas jista' jinghad illi sar tgharriq fil-fond billi l-vaska tat-toilet gie attrezzata ghaz-zminijiet tal-lum;

Illi x-xoghlijiet li saru bl-ebda tigbid ta’ l-immaginazzjoni ma jistghu jigu kkunsidrati bhala ‘tibdil strutturali’ kif qed jallegaw l-appellanti u li ghalih kien mehtieg il-kunsens tas-sid. Dawn ma kisrux il-kondizzjonijiet tal-kirja u inoltre ma saret l-ebda hsara fil-fond anzi sar arrikkiment tal-fond li sar aktar kapaci jaqdi l-funzjoni tieghu ta’ abitazzjoni xierqa u dicenti ghal familja modesta u onesta;

Ghaldaqstant l-esponenti filwaqt illi jirriserva illi jaghmel sottomissjonijiet ulterjuri jgib dawk il-provi permissibbli mil-ligi, jitlob bir-rispett illi din il-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza appellata fejn cahdet it-talba tar-rikorrenti biex jizgumbraw lill-esponenti u lill-familja tieghu mill-fond de quo;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tat-3 ta’ Mejju 2002;

Ikkonsidrat:

Ir-rikorrenti appellanti hassew ruhom aggravati bl-imsemmija sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. L-aggravju tar-rikorrenti jikkonsisti fil-fatt li l-intimat ghamel bdil strutturali minghajr il-kunsens taghhom fil-fond in kwestjoni, li hu fond qadim bil-karasteristici kollha tieghu. Dan il-bdil strutturali kien jikkonsisti f’tibdil ta’ hitan, caqliq ta’ hitan, bdil ta’ soqfa u tibdil ta’ tarag. Dan il-bdil strutturali hu irriversibbli u ma jmux mal-karattru tal-fond. Barra minn hekk parti mit-tibdil li sar ma kienx necessarju jew utli. Ghalhekk dan it-tibdil hu ta' dannu ghal fond u jnaqqaslu mill-karatteristici tieghu u mill-valur tieghu. Dan il-bdil ukoll sar kontra il-permess tal-awtorita’ komptenti;

Ghandu jinghad li fis-sentenza appellata l-Bord li Jirregola l-Kera esamina "funditus" il-kwestjonijiet kollha li kellhom jigu decizi f'din il-vertenza. Il-Bord esamina ukoll fid-dettal

il-gurisprdenza relatata mal-istess kwestjonijiet. Il-Bord ikkonsidra li t-talba tar-rikorrenti appellanti kienet tirrigwarda allegazzjonijiet li l-intimat ghamel xogholijiet strutturali fil-fond lokat u dana minghajr il-kunsens taghhom u li ghamel hsarat fl-istess fond u wasal ghal konkluzjoni li x-xoghlijiet li saru fil-fond in kwestjoni ma jistghux jigu kunsidrati bhala “tibdil strutturali” li ghalih hu mehtieg il-kunsens tas-sid u li t-twettiq tax-xoghlijiet ma jistax jigi kunsidrat u meqjus bhala ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja. Ma saret ebda sura ta’ hsara fil-fond;

Ir-rikorrenti appellanti ma kellhom xejn xi jghidu dwar l-analisi approfondita li ghamel il-Bord fis-sentenza appellata. Lanqas ma kellhom xejn xi jghidu dwar il-konsiderazzjonijiet dettaljati li ghamel l-istess Bord biex wasal ghall-imsemmija konkluzjonijiet. Ir-rikorrenti appellanti jilmentaw biss dwar il-fatt li t-tibdil strutturali in kwestjoni kellu jigi konsidrat bhala irriversibbli, inutili u ma jmurx mal-karattru tal-fond. Dwar il-hsieb u r-ragunar tal-Bord ir-rikorrenti appellanti ma ghamlu ebda rimarka. In effett ma hemm xejn li jista jgieghel lill din il-Qorti li b'xi mod tvarja jew tibdel il-konsiderazzjonijiet li saru fl-ewwel sentenza u l-konkluzjonijiet tal-istess l-ewwel sentenza;

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti appellanti ghandhom jigu michuda;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad l-appell interpost mir-rikorrenti appellanti;

Spejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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