MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2003

Appell Civili Numru. 159/2000/1

Yvonne Pullicino f'isimha proprio u bhala uzufruttwarja tal-mejjet Mario Pullicino, Bernard Pullicino, Edward Pullicino, Maryanne xebba Pullicino, Anthony Pullicino u Adriana mart Massimo Chircop bhala mandatarja ta' missierha l-assenti Victor Pullicino

vs

Edgar u Suzanne konjugi Mifsud

Il-Qorti,

Fit-12 ta' Novembru, 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors:

Illi huma proprjetarji tal-fond 35 u 35A St. Anthony Street, Sliema li kienu jikru lil mejjet Edgar Mifsud, missier l-intimat bil-kera ta' Lm80 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur u cioe` kull l-ewwel ta' Lulju u Dicembru u dan bhala casa bottega.

Illi l-fond imsemmi kien jigi uzat bhala residenza tal-mejjet Edgar Mifsud u bhala hanut ta' ironmongery.

Illi l-fond imsemmi ilu maghluq zmien twil u cioe` cirka erba' snin u mhux qed jigi uzat tant li qed jikkawza hsara lill-fond bin-'non uso'.

Illi inoltre huma ricentement saru jafu illi l-fond imsemmi gie cedut lil Mifsplus Limited li ghandhom VAT Registration numru 1389-7714.

Inoltre, huma ghamlu diversi tibdil strutturali fil-fond konsistenti fi ftuh ta' fetha ta' bieb akbar milli kien.

Illu ukoll huma qabdu u ghamlu bini fil-bitha tal-istess fond konsistenti f'bini ta' kmamar mhux konsistenti u minghajr permessi tal-bini.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli joghgbu jordna r-ripreza tal-fond 35 u 35A St. Anthony Street, Sliema f'idejhom taht il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabbli Bord joghgbu xieraq u opportun.

Ra r-<u>risposta</u>:

Illi fl-ewwel lok jehtieg lil Adriana mart Massimo Chircop tipprova l-mandat taghha biex tirrapprezenta lil missierha Victor Pullicino.

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, Suzanne Mifsud mhux il-legittima kontradittrici f'dawn il-proceduri u ghaldaqstant ghandha tigi mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, matul din il-lokazzjoni l-fond imsemmi qatt ma kien iservi

bhala residenza ta' Edgar Mifsud jew il-familja tieghu izda dejjem intuza ghal skopijiet kummercjali.

Illi mhux minnu illi l-fond imsemmi ilu maghluq ghal zmien twil jew li qed issir xi hsara lill-fond bin-non uso kif allegat mir-rikorrenti.

Illi l-fond imsemmi ma giex cedut mill-esponenti lil Mifsplus Limited; pero`, fi kwalunkwe kaz, il-kuntratt ta' lokazzjoni vigenti bejn il-partijiet (vide "Dok A") espressament jaghti lill-esponenti d-dritt li jissulloka l-fond imsemmi lil terzi.

Illi kwalunkwe tibdil strutturali illi seta' sar fil-fond imsemmi huwa kopert bil-permessi necessarji u huwa konsentit kemm mil-ligi kif ukoll espressament mill-kuntratt ta' lokazzjoni vigenti bejn il-partijiet.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, l-esponenti umilment jitolbu illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond 35 u 35A St. Anthony Street, Sliema ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti kollha u l-atti.

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tat-2 ta' Ottubru, 2002.

Ikkunsidra,

1. Fis-seduta tal-21 ta' Marzu, 2001 l-intimati ressqu lura dak li jghidu fl-ewwel paragrafu tar-risposta taghhom dwar il-mandat ta' Adriana mart Massimo Chircop.

2. B'kitba privata tad-29 ta' Gunju, 1981 Pauline Pullicino (omm ir-ragel tar-rikorrenti Yvonne Pullicino, illum mejjet) kriet lil Teresa Mifsud mart Michael Mifsud u

lil binha, l-intimat Edgar Mifsud "il-post numru 36, gie minnu 34, St. Anthony Street, Sliema". Ir-rikorrenti Yvonne Pullicino hija uzufruttwarja tal-gid ta' zewgha Mario Pullicino, ir-rikorrent Edward, Bernard u Marianne huma uliedha u werrieta ta' missierhom, Anthony u Victor Pullicino huma ulied il-mejta Pauline Pullicino hut ir-rikorrenti Yvonne Pullicino. Victor Pullicino, assenti minn dawn il-gzejjer hu rapprezentat minn bintu Adriana mart Massimo Chircop (fol 10-11). Skond ix-xhieda ta' l-intimata Suzanne Mifsud, Teresa Mifsud, omm zewgha (kunjeta ara fol 293) ghadha hajja. Qabel il-ftehim tal-1981 kien hemm iehor kif jissemma fix-xhieda.

3. Il-kirja saret lil Edgar Mifsud u ommu Suzanne Mifsud. Mart ir-rikorrent ma kellhiex x'taqsam mal-kirja u ghalhekk qed tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju. Jinghad ukoll li kull fejn fir-rikors jissemma' l-'mejjet Edgar Mifsud' qed isir zball. Edgar Mifsud xehed quddiem il-Bord. Missieru kien Michael Mifsud u r-referenzi fir-rikors huma ghal mejjet Michael Mifsud u mhux ghal Edgar Mifsud l-intimat.

4. Hu car li r-rikorrenti ma kienux jafu bl-iskrittura tad-29 ta' Gunju, 1981. Xorta baqghu sa l-ahhar mexjin qisu din ma tezistix jew qatt ma saret.

5. Il-kirja fuq imsemmija kienet sal-1 ta' Lulju, 1990. L-inkwilin kellu l-jedd li jgedded il-kirja sal-1 ta' Lulju, 2000 b'zieda fil-kera. Ir-rikors gie prezentat fit-18 ta' Dicembru 2000. Dan ifisser li r-rikorrenti qed jghidu li l-kirja qed tiggedded skond il-ligi specjali bil-kundizzjonijiet tal-kitba privata tad-29 ta' Gunju, 1981. Il-kitba saret u ma tistax tigi revokata.

6. Il-fond inkera "principalment ad usu kummercjali". Huwa minnu li ghal bidu l-fond jintuza bhala ironmongery u bhala r-residenza tal-familja Mifsud. Imma l-uzu preponderanti kien wiehed kummercjali ghax hekk gie miftiehem. Gie stipulat ukoll li l-kerrejja setghu "jissullokaw dan il-fond jew parti minnu bhala 'furnished' jew 'unfurnished'. Setghu wkoll "jaghmlu a spejjez

taghhom kwalunkwe alterazzjoni strutturali fl-imsemmi fond basta taht ir-responsabilita` ta' perit tekniku".

7. L-ewwel kawzali ghat-talba tar-rikorrenti hi

"l-fond … … ilu maghluq zmien twil u cioe` cirka erba' snin u mhux qed jigi uzat tant li qed jikkawza hsara fil-fond bin-non uzo".

8. Ir-rikorrenti fit-trattazzjoni sostnew li mal-mewt ta' Michael Mifsud missier ir-rikorrent fl-1989 il-fond inghalaq, rega' nfetah ghall-habta tal-1995. Wara ftit rega' inghalaq u rega' beda jinfetah ftit qabel ma tressaq ir-rikors.

9. Ix-xhud John Baldacchino stqarr meta xehed fis-27 ta' Gunju, 2001 li hu joqghod qrib hafna l-fond in kwistjoni fi proprjeta` tar-rikorrenti. Xi ghaxra/hdax-il sena qabel il-hanut inghalaq. Wara xi erba'/hames snin infetah ghal ftit zmien. Wara ftit rega' inghalaq. Li sitt/tmien xhur qabel ma xehed il-hanut rega' nfetah (fol 21). Martu Edmee Baldacchino tghid li meta miet missierha l-intimat (i.e. 1989) il-hanut inghalaq. Il-bqija tikkollabora lil zewgha (fol 26-27).

10. L-intimat stqarr li missieru miet fl-1989 u

"Bazikament wara li kellimha bdejt nifthu jiena l-hanut u naturalment missieri kien gej minn skola naqra antika, allura qabel ma bdejt nopera jiena ghamilt xi arrangamenti fil-hanut".

11a. Baqa' jahdem sal-1995 bhal 'ironmonger'. Il-qliegh naqas u fl-istess sena beda jimporta l-hwejjeg. Fl-1995 hu u martu waqqfu s-socjeta` Mifs.Plus Limited. Qabel kien jiggestixxi n-negozju f'isem 'Mifs Hardware Plus'.

"(il-hwejjeg) kienu jigu f'kaxxi, konna nohorguhom, impogguhom f'boroz u llestuhom halli jien immur bl-ordnijiet biex in-nies jordnawlu barra l-post".

b. Ifisser li fil-fond kien izomm l-istokk u juzah bhala speci ta’ ‘ufficcju’ marbut man-negozju. F’xi zmien investa fl-injam u tizjin fid-dar. Xtara bi tlett elef lira Maltija (Lm3000) minghand ix-xhud Chris Sullivan. Il-post sar mahzen u ufficcju. Fl-ahhar ta’ l-1999 billi t-triq fejn jinsab il-fond

“saret iktar pressiggwa qeda fejn il-progett ta’ Tigne` u sibna li jekk nirrangaw il-post inkunu nistghu nifthu bhala art gallery.”

Sar xi tibdil fil-fond taht is-sorveljanza tax-xhud Perit Anthony Muscat (fol 253-264).

12. Ix-xhud Chris Sullivan jikkonferma l-prezz li thallas lilu l-1996 ghal ‘gift wear from Indonesia’. Fil-post ra hazna ta’ hwejjeg. Jghid li n-negozju ta’ l-intimat kien fi ‘property’ (fol 267 – 268).

13. Xhud iehor prodott mill-intimat, Peter Attard qal li bejn l-1992 -1996 kien inbiegh f’isem ‘Fix Company’ ghadda lill-intimat u jara “klijenti, nies jixtru u kellu showroom fejn kellu display ta’ l-affarijiet” (fol 271 – 281).

14. L-intimata tikkonferma dak li qed zewgha dwar il-hidma taghhom (fol 287-289). Issemmi l-hlas ta’ kera u pjanijiet tar-rikorrenti li jizviluppaw il-proprjeta` taghhom inkluz il-fond in kwistjoni. In kontro-ezami tghid li hadu madwar sena (phasing out) biex minn negozju ta’ ironmonger ghaddew ghal dak ta’ hwejjeg.

15. L-intimat esebixxa dokumenti li juru li kien isir negozju bejn l-1990 u 1998. Esebixxa wkoll sole agency contract bid-data 1995 li mhux iffirmat (fol 142-143).

16. Ir-rikorrenti Yvonne Pullicino, li ftit taf, dwar x’qed jigri/gara mill-fond tghid li l-fond ilu maghluq madwar hames snin. Aktarx li fuq dawn il-hames, ghall-ewwel tlieta minnhom qed toqghod fuq dak li kien jghidilha zewgha, llum mejjet.

17. Huwa minnu li l-intimat ma jghidux li l-fond illum qed jintuza ukoll ghan-negozju ta' l-art (ara Memorandum and Articles of Association u xhieda ta' Chris Sullivan) imma l-Bord meta jqis ix-xhieda tal-mizzewgin Baldacchino minn naha u dik tan-naha intimata hu tal-fehma li r-rikorrenti ma ppruvawx il-kawzali fuq imsemmija u ghalhekk qed jichad it-talba tar-rikorrenti msejsa fuq din il-kawzali.

18. It-tieni kawzali tar-rikorrenti hi li l-fond

"gie ceduta lil Mifsplus Limited. Din is-socjeta` giet registrata fit-8 ta' Gunju, 1995. L-indirizz ufficjali taghha hu l-fond in kwistjoni. Ghandhom istima fiha l-intimat u martu – elf sehem ta' lira Maltija (Lm1000) kull wiehed."

19. Il-gurisprudenza tghallem illi:-

"hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega cioe` li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew ceda l-kirja tieghu. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita`. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma hiex ghadu bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadd dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija, tal-haga lilu mikrija lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfacentement illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b'mod reali u mhux fittizzju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid".

("Theuma vs Mercieca", App 20/02/96).

20. Fil-ftehim tal-1981 gie stipulat li "l-inkwilin jistghu jissullokaw dan il-fond jew parti minnu bhala 'furnished' jew 'unfurnished'.

Minn kif inxtriet il-kawza l-partijiet ma ghamlu l-ebda differenza bejn cessjoni (imsemmija fir-rikors) u sullokazzjoni (msemmija fil-ftehim).

21. Ir-rikorrenti ressqu l-Memorandum and Articles of Association. Ix-xhieda fuq din il-kawzali inghatat mill-intimat. Is-socjeta` tmexxi n-negozju, il-permessi huma fuq l-intimat li jhallas il-kera hu. Jghid ukoll li ghandu kontroll fiziku fuq il-proprjeta`. Ir-rikorrenti Yvonne Pullicino bil-kemm isemmi din il-kwistjoni. Mehud kollox in konsiderazzjoni l-Bord jiddeciedi li ma tressqux provi bizzejjed biex tigi pruvata cessjoni jew sullokazzjoni u ghalhekk qed jichad it-talba tar-rikorrenti fuq din il-kwistjoni.

22. Fir-rikors hemm zewg kawzali ohra li aktarx kienu l-kawzali principali l-ghaliex sar ir-rikors.

(1) "(l-intimati) ghamlu diversi tibdil (sic) strutturali fil-fond konsistenti fi ftuh ta' fetha ta' bieb ferm akbar milli kien.
(2) … … huma qabdu u ghamlu bini fil-bitha ta' l-istess fond konsistenti f'bini ta' kmamar mhux konsistenti u minghajr permess tal-bini.

23. Fil-ftehim bil-miktub tal-1981 il-kerrejja inghataw id-dritt li jekk iridu "jaghmlu a spejjez taghhom kwalunkwe alterazzjoni strutturali fl-imsemmi fond basta taht ir-responsabilita` ta' perit tekniku". Ir-rikorrent ghamlu xoghol taht is-sorveljanza tal-Perit Ronald Aquilina li pprezenta affidavit. Dawn il-kawzali ghall-izgumbrament ma jistghux jintlaqghu ghax l-intimati imxew skond il-ftehim.

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti fuq il-kawzali kollha bl-ispejjez kontrihom."

Minn din is-sentenza appellaw ir-rikorrenti. Ir-raguni addotta minnhom kontra din is-sentenza tirpoza unikament fuq l-aggravju illi l-Bord ikkonkluda hazin meta bbaza l-motivazzjoni tieghu ghac-cahda tat-talba tar-ripreza fuq l-iskrittura ta' lokazzjoni tad-29 ta' Gunju 1981 esebita mill-intimati. Huma jissottomettu illi r-rizultanzi tal-Bord gew ottenuti b'qerq jew bi zball billi l-precitata skrittura ma kellha l-ebda konnessjoni mal-fond reklamat

lura minnhom izda ma’ fond iehor gja mikri lill-istess intimati. Isostnu ghalhekk illi gjaladarba din l-iskrittura tigi skartata, t-talba taghhom fuq il-provi processwali, ghandha titqies gustifikata.

L-ewwel osservazzjoni ovvja li trid tirregistra din il-Qorti hi li l-appellanti qed jissollevaw kontestazzjoni illi fl-ebda hin waqt it-trattazzjoni tal-kawza quddiem il-Bord ma ndenjaw ruhhom jattiraw l-attenzjoni tal-Bord dwarha. Kontestazzjoni li, fil-fehma tal-Qorti, huma kellhom formalment iqajjmu a tempo debito meta l-iskrittura giet esebita (fol 6) flimkien mar-risposta introdotta fil-5 ta’ Frar 2001. Dan bl-iskop li tigi hemm ikkunsidrata, trattata u, skond il-kaz, deciza mill-Bord. Ma jidherx li f’din is-sede huwa lecitu li l-appellanti jqanqlu materja ta’ din ix-xorta, kemm ghax dan ikun qed jissorprendi lill-kontroparti u jipprivaha mid-dritt ghal doppio ezami kemm ghaliex bhala regola generali l-appell huwa revizjoni tal-process ta’ l-ewwel istanza, u l-kawza ma ghandhiex issir mill-gdid quddiem il-Qorti ta’ l-Appell. Dippju, din il-Qorti ma ghandhiex tippermetti li dan isir meta l-fatti li fuqhom il-kontestazzjonijiet ikunu bazati jkunu mhux biss ovvjament diga sewwa maghrufa mill-appellant waqt it-trattazzjoni tal-kawza quddiem il-Bord izda addirittura maghmul uzu minnhom fis-sostenn tal-linja probatorja adoperata.

Agguntivament ma’ dan appena premess hemm imbaghad din il-konsiderazzjoni. Gja inghad illi l-fatt allegatament qarrieqi kien ben maghruf mir-rikorrenti appellanti in kwantu l-iskrittura giet esebita fil-bidunett tal-proceduri. Ma kien hemm allura l-ebda sorprizi u l-ebda sopraffazzjoni tal-volonta` la tal-istess rikorrenti u lanqas tal-Magistrat sedenti. Kien manifestament car illi l-appellati kienu qed jibbazaw id-difiza taghhom fuq il-portata tal-iskrittura lokatizja. Biex allura jinghata aditu ghall-aggravju interpost u ghar-rimedju procedurali invokat l-allegat ingann irid ikun tali li jigi pruvat li giet aggirata l-buona fede tal-parti l-ohra fil-proceduri. L-ommissjoni tad-difiza jew l-insufficjenza taghha ma jistghux remotament jekwivalu ghall-ingann allegat. Kif osservat fis-sentenza ta’ ritrattazzjoni fil-kawza fl-ismijiet “**Ersilia Calleja et –vs- Franky Gambin**”, Appell, 21 ta’ Novembru 1997, “mhux

koncepibbli allura l-qerq naxxenti mill-fatt u cirkostanza li kienu ghal kollox noti lill-persuna li suppost giet imqarrqa u li kienet konsapevoli taghhom”.

Fiha ssokta jinghad illi “jekk imbaghad il-qerq – skond ir-ritrattand – jirrisjedi fil-fatt li xi Qorti giet sgwidata, allura ukoll ma jistax jissussisti l-qerq ghaliex ir-ritrattand kellu kull opportunita` u facilita` li jgib dan il-fatt li minnu issa qed jillamenta a konjizzjoni tal-Qorti u tal-Bord fil-mument opportun u a tempo debito”.

In vista ta’ dan premess, din il-Qorti ma thossx li tista’ toqghod b’affidament fuq l-allegazzjoni generika sottomessa mill-appellanti. Del resto ma jistax ikun accettat illi parti, ghax sokkombenti f’gudizzju, tippretendi li s-sentenza giet ottenuta bi zball jew b’qerq meta hi naqset li tiddefendi sew il-kaz taghha quddiem l-ewwel tribunal.

Ferma din il-konkluzjoni s-sottomissjonijiet l-ohra tal-appellanti ma jistghux ikunu ta’ vantagg ghall-akkoljiment tat-talba taghhom, anke jekk din il-Qorti kellha tqieghed in disparte l-iskrittura tal-kirja esebita mill-appellati.

Anke kieku kellha din il-Qorti taccetta dak propost mill-appellanti riferibilment ghall-iskrittura, l-istess ma ssibx fuq il-provi in atti illi t-talba, kif hekk pretiz mill-istess appellanti, “hija gustifikata fuq il-kawzalitajiet kollha”, jew addirittura xi wahda minnhom.

Issa fil-korp tar-rikors tal-appell l-appellanti ma jadducu l-ebda spjegazzjoni l-ghala t-talba taghhom hi hekk gustifikata. Huma jillimitaw ruhhom ghal din l-affermazzjoni generika bla ma pprovdew minimu dettal mill-provi akkwiziti in sostenn tat-tezi taghhom.

Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza jidher li gew sew ri-epilogati fis-sentenza appellata, u ma ghandhomx ghalfejn jigu mtennija. L-apprezzament taghhom imbaghad jidher li gie korrettement kondott.

Bhala fatt il-Bord wasal ghall-konkluzjoni in bazi ghall-provi illi:-

(a) ma gietx sostenuta l-kawzali dwar in-non-uso. Dan wara ezami u raffront bejn ix-xhieda tar-rikorrenti, senjatament dawk tal-konjugi Baldacchino (fol 20 – fol 25) u dawk prodotti mill-intimati, essenzjalment Chris Sullivan (fol 266), Peter Attard (fol 271), Edward Magro (fol 284). Ma’ dawn ittiehdet konsiderazzjoni ukoll tad-deposizzjoni tal-intimat (fol 253), ta’ martu Suzanne Mifsud (fol 287) u tal-bosta dokumenti esebiti (fol 37 sa fol 220) konfermanti x-xiri ta’ stocks.

Jidher ghalhekk illi anke matul il-perijodu li fih l-appellanti jsostnu li l-fond kien maghluq dejjem giet ezercitata xi forma ta’ attivita` kummercjali fih.

Kif drabi ohra rilevat “n-non-uso ta’ fond mikri jista’ jammonta skond ic-cirkostanzi ghall-uzu divers jew ksur tal-obbligazzjonijiet tal-lokazzjoni. Biex dan in-“non uso” jista’ jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta’ zmien valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragjonevoli” (“**Rocco Caruana et –vs- Albert Cauchi**”, Appell, 6 ta’ Dicembru 1968; “**Francis Cutajar et –vs- Michael Attard**”, Appell, 25 ta’ Jannar 1989).

Fil-kaz de quo ma jidherx li kien hemm gheluq tal-fond, tnehhi forsi l-perijodu tax-xoghlijiet li saru fih, b’tali mod li jista’ jinghad li dan jammonta ghan-non-uzu. Effettivament mill-korp tad-decizjoni appellata din il-kawzali ma giet bl-ebda mod suffragata.

(b) Kwantu ghal kawzali tas-sullokazzjoni u/jew cessjoni tal-inkwilinat ghandu jinghad li din giet irtirata mill-appellanti b’verbal tat-2 ta’ Ottubru 2002 u ghalhekk strettament il-Bord ma kienx fl-obbligu li jitratta u jiddeciedi dwarha.

(c) L-ahhar kawzali titratta dwar allegazzjoni ta’ alterazzjonijiet strutturali fil-fond. Anke hawn pero` l-Qorti

jidhrilha illi fic-cirkostanzi tal-kaz partikoli l-aggravju in materja huwa inattendibbli.

Ir-rikorrenti allegaw illi l-inkwilini taghhom ghamlu ftuh ta' fetha ta' bieb ferm akbar milli kien u bnew kmamar fil-bitha bla kunsens u bla permess. Minn naha taghhom l-appellati jikkonfermaw illi huma biddlu soqfa ta' xi ambjenti. Huma zmentew illi bnew xi kmamar fil-bitha, izda biss irrangaw li kien hemm, kif ukoll li fethu tieqa jew li tieqa ghamluha bieb.

In subjecta materja hi gurisprudenza konkordi illi tikkonsentixxi lill-kerrej f'dati cirkostanzi illi jaghmel il-modifiki necessarji fil-fond lokat lilu anke minghajr il-kunsens preventiv tas-sidien. Din il-gurisprudenza iddeterminat il-parametri li fuqhom l-inkwilin seta' jassigura t-tgawdija tal-fond lilu mikri skond id-destinazzjoni tal-kirja u hu ghalhekk li f'dawn il-parametri l-gurisprudenza tqis li certi xoghlijiet ma jirrikjedux il-kunsens tas-sid. Tali kunsens pero`, kif gie ritenut mill-Qrati fuq l-insenjament tad-dottrina, senjatament il-**Pacifici Mazzoni** ("Delle Locazioni"), mhux necessarju trattandosi ta' innovazzjonijiet parzjali u mhux ta' importanza kbira, innovazzjonijiet li ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjetarji, li jkunu jistghu jigu rimossi meta tispicca l-lokazzjoni (ara f'dan il-kuntest l-Affidavit tal-Perit Anthony Muscat a fol 304), u li jkunu necessarji jew utili ghall-godiment tal-haga lokata. Vide decizjonijiet a **Vol XXIX pII p681**; **Vol XLI pI p708**; **Vol XLII pI p415**; "**Marie Louise Agius pro et nomine –vs- Ingrid Mifsud**", Appell, 20 ta' Novembru 1998, fost ohrajn.

Insenjament dan li din il-Qorti pjenament tikkondividi u ma tara xejn fil-fatti provati li jistghu b'xi mod jinnegaw lill-intimati appellati milli jgawdu l-fond lokat bil-mod kif fil-fatt qed igawduh anke billi jaghmlu dawk il-modifikazzjonijiet necessarji avut rigward "alle particolari circostanze del caso ed in ispecie alla professione, arte e mestiere del conduttore, all'uso per cui il fondo e` stato locato, al consenso espresso o presunto del locatore ed all' opera

nella quale le modificazioni hanno luogo" (**Vol XXV pI p206**).

Ghal dawn il-motivi in bazi ghal konsiderazzjonijiet fuq esposti, l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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