MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-24 ta' Novembru, 2003

Appell Civili Numru. 147/1998/1

Mary Rose Laferla

vs

Paul Camilleri u martu Rita Camilleri

Il-Qorti,

Fil-25 ta' Settembru, 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponenti li qalet:

Illi r-rikorrenti flimkien ma' ko-proprjetarji ohra tikri lill-intimati l-fond 74, Triq San Mikiel, Marsa bhala dar ta' abitazzjoni bil-kera ta' erbatax-il lira (Lm14) fis-sena ghall-intier, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, prossima skadenza fil-15 ta' Jannar 1999.

Illi l-esponenti saret taf li l-intimati minghajr ma talbu l-permess kemm tas-sidien kif ukoll tal-awtoritajiet kompetenti ghamlu xogholijiet ta' tibdil ta' natura strutturali fil-fond, b'liema xogholijiet huwa rrenda l-fond in kontravenzjoni mad-disposizzjonijiet tal-ligijiet sanitarji.

Illi dan l-agir tal-intimati jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti u jintitolaha tirriprendi l-pussess tal-fond de quo.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett ghar-raguni fuq esposta dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti ma ggedditx il-lokazzjoni fl-iskadenza li tmiss u jawtorizza lill-esponenti tirriprendi l-pussess tal-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dan il-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra <u>r-risposta</u> ta' l-intimati (fol 4).

Bil-qima jghidu:-

Illi dan il-Bord ma hux kompetenti peress li ma nghatax il-kongedo skond il-ligi.

Illi fl-ewwel lok il-gudizzju mhux integru peress li kull min ghandu interesss ghandu jkun fil-kawza u dan senjatament ghal ko-proprejtarji l-ohrajn;

Illi fil-mertu, it-tibdil strutturali li qeghdha tilmenta minnu sar bil-permessi relattivi tal-bini fl-1985 u bil-kunsens ta' wiehed mill-ko-proprjetarji li kien jigbor il-kera.

Illi fi kwalunkwe kaz, fuq skorta ta' diversi sentenzi, t-tibdil strutturali in kwistjoni ma hux tax-xorta li jiswa ghar-rikorrenti sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond de quo.

Ra r-risposta l-ohra ta' l-intimati billi dawn biddlu l-avukat (fol 5).

Jeccepixxu bir-rispett:-

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li m'huwiex minnu li l-esponenti ghamlu xoghlijiet ta' tibdil ta' natura strutturali fil-fond, b'liema xoghlijiet huma rrendew il-fond in kontravenzjoni mad-disposizzjonijiet tal-ligijiet sanitarji.

Illi x-xogholijiet in kwistjoni saru bil-permessi kollha necessarji ta' l-awtoritajiet kompetenti aktar minn erbatax-il sena ilu.

Illi inoltre x-xoghlijiet in kwistjoni m'ghamlu l-ebda hsara fil-fond de quo anzi kienu ta' beneficcju ghall-istess fond.

Illi ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

Ra d-digriet tieghu tas-26 ta' Jannar, 2000 li kienu gew mahtura periti teknici l-AIC Joseph Briffa u l-AIC Anthony Fenech Vella.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti teknici.

Ra l-verbal tal-15 ta' April, 2002.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

1. B'sentenza tal-21 ta' April, 1999 il-Bord cahad l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza mressqa mill-intimat, bl-ispejjez kontrih.
2. B'sentenza tat-28 ta' Ottubru, 1999 il-Bord cahad l-eccezzjoni ta' l-intimati dwar in-nuqqas ta' integrita` tal-gjudizzju, bl-ispejjez kontrihom.
3. Il-kawzali li fuqha r-rikorrenti qed isostni t-talba taghha biex tiehu lura f'idejha l-fond li hi

"saret taf li l-intimati minghajr ma talbu l-permess kemm tas-sidien kif ukoll tal-awtoritajiet kompetenti ghamlu xoghlijiet ta' tibdil ta' natura strutturali fil-fond, b'liema xoghlijiet huma rrendew il-fond in kontravenzjoni mad-disposizzjonijiet tal-ligijiet sanitarja."

4. Il-fond in kwistjoni inkera lill-intimati aktar minn erbghin sena ilu. Ir-rikorrenti ghandha parti indiviza minn dan il-fond (fol 15). L-intimat kien ihallas parti mill-kera lil Evelyn Jones u parti lil Galea Brothers f'isem il-proprjetarji. Ir-rikors gie prezentat fit-2 ta' Settembru 1998. Mill-kotba tar-ricevuti prezentati mill-intimat jirrizulta li fil-21 ta' Jannar 1999 l-intimat hallas is-somma ta' hames liri Maltin u sittin centezmu (Lm5.60) ghal sitt xhur ghaz-zmien li ghalaq fis-16 ta' Lulju, 1999. Fil-15 ta' Lulju 1999 l-intimat hallas lira Maltija u erbghin centezmu (Lm1.40) ghaz-zmien mill-15 ta' April 1999 sal-14 ta' April 2000. Fid-29 ta' Lulju 1999 l-ahhar ammont gie mibghut lura lill-intimat flimkien mal-ktieb tal-kera minkejja li nkitbet ircevuta. Il-kera hi erbatax-il lira Maltin (Lm14) fis-sena.

5. Fid-19 ta' Marzu 1999 Evelyn Jones wara ittra ta' zewg ir-rikorrent, gharrfitu li hi ma kienitx tigbor sehem martu mill-kera. Din kienet tingabar minn Guzi Galea. Ziedet li:

"Ghalhekk jekk tixtieq taf dwar jekk qed jingabarx il-kera ghan-nom taghhom kif ukoll biex tara ghaliex Mary Rose (ir-rikorrenti) ilha zmien ma tircievi sehemha ta' tali lira kera, ikkuntatjajt lil kugin tieghi Guzi Galea.

Ghaldaqstant, jien m'inhix qed niddannegja l-interessi taghkom kif inti ghidtli fl-ittra tieghek … (fol 24)."

Zewg ir-rikorrenti f'Settembru 1999 baghat il-kera lura. Din kienet l-istess, lira u erbghin centezmu Maltin (Lm1.40) kera fuq imsemmija ghall-perjodu 15 ta' April 1999 sal-14 ta' April 2000. Zewg ir-rikorrenti jghid li l-intimat:

"Ipprova jhallas kera darba f'Settembru tas-sena li ghaddiet (1999), fil-mori tal-kawza jigifieri, u meta sab lill-mara ta' hu l-mara li kienet mara qeghda tmut … …" (fol 44).

6. Fis-17 ta' Dicembru 1984 l-intimat applika lil P.A.P.B. biex jaghmel tibdil fil-fond. Inghata l-permess "to

carry out alterations as per plans submitted and amended, saving any third party rights" (fol 52) fit-22 ta' April 1995. Mid-dokument a fol 53 jirrizulta li permezz tal-periti Zammit & Zammit l-intimat kien applika ghal:

"roofing of room existing in backyard for use as bathroom in special configuration site for sanitary reasons for family".

7. Evelyn Jones tghid li l-intimat kien talabha permess biex jaghmel kamra tal-banju u hi qaltlu iva. L-intimat jghid li kellu permess ghal kollox. Il-pjanta mressqa mill-Periti Zammit giet amendata mill-P.A.P.B.

8. Zewg ir-rikorrenti mar fil-fond in kwistjoni fl-14 ta' Gunju 1991 u sab li "kien hemm affarijiet maghmulin go fih li kienu kontra l-ligi sanitarji", (fol 15). Qal lill-intimat li:

"dawn l-alternattivi kienu hemm, jew inehhi l-affarijiet li kien ghamel irregolari jew jixtri l-post minghandna, jew jitlaq 'il barra. U hu qalli li jithajjar jixtrih, u ghamilna zmien nittrattaw allura ghal dan il-bejgh. U meta ma wasalna mkien waqajt fuq l-alternattiva l-ohra li jmur 'il barra, u ghalhekk sar dan ir-rikors" (…)

9. Barra r-rikorrent hadd mis-sidien m'ghandu interess fil-post u kull wiehed jimxi ghal rasu.

10. L-artiklu 1554 (a) tal-Kodici Civili 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-cirkustanzi".

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 ma ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun hemm ikun, tal-miljoranti maghmula minghajr dak il-kunsens.

11. Il-gurisprudenza dejjem ghallmet li ghalkemm ‘prima facie’ jista’ jidher, illi l-kerrej skond l-artiklu 1564 (1) minghajr il-kunsens tas-sid ma jista’ jaghmel l-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` il-Qrati sostnew li l-kerrej jista’ minkejja li ma jkollux il-kunsens tas-sid jaghmel tibdiliet li:

(1) Ikunu porzjali u mhux ta’ importanza kbira, ossija mhux ta’ importanza straordinarja.
(2) Ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew prezunta tal-kirja.
(3) Ma jippregjudikawx 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.

12. 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.

13. Il-gurisprudenza in effetti tiddetermina biss il-parametri li fihom il-kerrej jista’ jassigura t-tgawdija shiha tal-fond lokat skond id-destinazzjoni tal-kirja, u hu ghalhekk li f’dawn il-parametri l-gurisprudenza tqis li certi xoghlijiet ma jehtiegux il-kunsens tas-sid. Tali kunsens mhux mehtieg fil-kaz fuq imsemmija (ara sentenzi, Qorti Civili, Prim’Awla, “Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici”, 17/10/1935, Vol Koll XXIXH-2-680; App. “Caruana Gatto et vs Busuttil” Vol. Koll. XXX-1-894; App. “Grech vs Gauci; 1/8/53, Vol. Koll XXXV 11-1-156; App. “Cauchi vs Borg’, 3/10/58, XL11-415; App. Inf. “Cassar vs Testa”, 15/1/57, Vol. Koll XL1-1-708; App. Mill-Bord, Stivala vs MTS Limited 18/6/98. App mill-Bord “Agius vs Chetcuti”, 20/11/98; “Jaccarini et vs Cassar et”, Bord li jirregola l-Kera, 9/6/83; “Grech noe vs Falzon et”, 26/9/2000; “Sammut vs Muscat” 2/5/2002, it-tnejn decizi

mill-Bord li Jirregola l-Kera; kif ukoll is-sentenzi msemmija fin-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-intimat).

14. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet it-tibdil strutturali imsemmi fir-rikors tbiddel fi hsarat. Huwa minnu li tibdil li jaghmel il-kerrej jista’ jkun ta hsara ghas-sid (ara ‘Spiteri vs Attard et’ 13/5/63, Vol. Koll XLV11-1-264) izda dan mhux il-kaz.

15. Il-Pacifici Mazzoni (msemmi fis-sentenzi ‘Giappone Rutter et vs Strickland’, 21/6/22, Vol. Koll XXV-1-206 u ‘Borg vs Tabone’ 911/3/86) jghid:-

“Non si puo` a priori ed in linea di massima stabbilire quali modificazioni apportate dal conduttore alla cosa locata siano legittime o meno; bisogno 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”.

16. Aktar qrib fiz-zmien fis-sentenza “Vassallo vs Muscat”, P.A. 25/3/94; imsemmija fin-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-intimat intqal li:

“Il-gurisprudenza, anke aktar recenti, taccetta bhala innovazzjonijiet u modifikazzjonijiet li l-inkwilin hu permess li jesegwixxi fil-fond …. jekk javveraw ruhhom ic-cirkustanzi fuq espressi (b’refenza ghas-sentenzi “Giappone Rutter vs Strickland” u “Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici” fuq imsemmija) kif ukoll ohrajn li mxew fuqhom) <u>anke xoghlijiet strutturali li jigu kwalifikati bhala straordinarji</u>”. (sottolinear tal-Bord).

17. Il-president tal-Bord iddiskuta mal-periti r-rapport taghhom li tqieghed ghad-disposizzjoni tal-partijiet. Ma tirrizulta assolutament l-ebda hsara kif imfissra mill-gurisprudenza kif ukoll ma jirrizultax li t-tibdil li sar mhux fil-parametri permessi mil-ligi. Hemm ksur ‘tassew zghir’ tal-ligi sanitarja (ma kienx moghti permess ghalih mill-P.A.P.B.) li ma gab l-ebda konsegwenzi fuq is-

sid u tant hu ‘zghir’ li mhu ser jikkaguna l-ebda passi. Il-gurisprudenza tghallem ukoll li fi ksur tal-ligi s-sid jista’ jiehu passi ‘aliunde’, imma l-istess ksur ma jwassalx ghas-sanzjoni ahharija ta’ l-izgumbrament. Fil-fond ma sar ebda depprezzament u lanqas saru ebda ‘vjolazzjonijiet flagranti’ (fol 103) ta’ ligijiet jew regolamenti. Dak li ghamel il-kerrej seta’ jaghmlu minghajr il-permess tas-sidien. Biex jaghmel xi haga kellu permess zmien ilu. Il-Bord jemmen lill-intimat, bniedem semplici li l-anqas jaf bl-ezatt min huma s-sidien. Kollox gie minn nuqqas ta’ qbil bejn is-sidien.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti; l-ispejjez barra dawk diga’ decizi jithallsu mir-rikorrenti.”

Ir-rikorrenti talbet ir-revoka ta’ din is-sentenza ghaliex issostni illi l-alterazzjonijiet li saru mill-intimati fil-fond mikri ma kellhomx jitqiesu ta’ entita` minuri. Hi anzi tissottometti illi t-tibdiliet gabu hsara konsiderevoli u deprezzament fil-valur intrinsiku tal-fond, oltre li certu xoghol sar kontra l-ligi sanitarja.

Il-fatti li taw lok ghall-kawza jidhru sewwa rijassunti fis-sentenza appellata li minnha hemm appell u ma hemmx htiega li jigu hawn ripetuti, salv li forsi jista’ jigi aggunt illi, kif rilevat ukoll mill-provi, uhud mis-sidien kienu approvaw bil-kunsens taghhom li l-intimati nkwilini jaghmlu kamra tal-banju fil-fond. Ara xhieda ta’ Evelyn Jones (fol 67) u ta’ Evelyn Camilleri (fol 76). Din il-kamra, flimkien ma’ xoghlijiet ohra, jirrizulta li saru wara otteniment tal-permess relattiv mill-Awtorita` kompetenti (kopja tieghu esebita a fol 52 tal-process). Dan kif konfermat ukoll minn Jean Dei Conti Manduca, rapprezentant tal-Awtorita` tal-Ippjanar (fol 98).

Jidher ukoll, fil-fehma tal-Qorti, illi l-Bord adit tajjeb interpreta l-konsiderazzjonijiet tad-dritt li jghoddu ghall-kaz. Dan fis-sens illi, filwaqt li rrileva x’inhuma l-obbligi generali tal-kerrej sanciti fil-Kodici Civili, ex Artikoli 1554 u 1564, ma naqasx milli, fuq l-istregwa tat-taghlim dottrinali, jirravvisa wkoll illi l-kerrej anke minghajr il-kunsens preventiv tas-sid, ma huwiex inibit milli jaghmel dawk il-

modifikazzjonijiet necessarji fil-fond b'mod li jkun jista' jkollu godiment ahjar skond il-bzonnijiet tieghu, purke` dawn ikunu ta' entita` zghira, ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju jew ibiddlu n-natura tal-fond u fl-ahhar tal-lokazzjoni l-fond ikun jista' jitqieghed fl-istat pristinu.

Tista' tghid li l-gurisprudenza taghna, kemm tal-passat, kemm dik aktar recenti, hi konkordi ma' dan id-dottrina. Dottrina li, fil-verita`, ipprovat tiddefinixxi, mhux minghajr utilita`, certi riljievi specjali tal-principju. B'ezemplari, jistghu jigu citati d-decizjonijiet fl-ismijiet "**Angelo Grech –vs- Giuseppe Gauci**', Appell, 1 ta' Mejju 1953; "**Matteo Spiteri –vs- Leonardo Attard et**", Appell, 3 ta' Ottubru 1963; "**Maria Scerri –vs- Domenico Mifsud**", Appell, 6 ta' April 1973 u dik recensjuri fl-ismijiet "**Doctor Alfred Grech et –vs- Joseph Muscat nomine**", deciza mill-Qorti ta' l-Appell kolleggjalment komposta fl-10 ta' Ottubru 2003.

Jinsab akkolt ukoll f'bosta sentenzi illi "biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le, ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u, specjalment, ghall-professjoni, arti jew mestier tal-kondutturi, ghall-uzu li ghalih ikun gie mikri l-fond; ghall-kunsens espress jew tacitu tal-lokatur, u anke ghall-epoka li fiha jkunu saru l-modifikazzjonijiet" (**Vol XXX pI p894**; **Vol XLIX pI p263**).

Il-kwestjoni, essenzjalment wahda ta' fatt, u li fiha tirrientra wkoll certa relattivita`, hi mhollija ghall-prudenzjali apprezzament tal-gudikant.

Fic-cirkostanzi maghrufa tal-kaz prezenti, valutati anke fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet tal-precitati principji, l-Qorti, bhal Bord qabilha, hi tal-fehma li fir-realta` tal-fatti l-innovazzjonijiet li l-appellati ntroducew fil-fond mikri lilhom – kamra tal-banju, kcina u toilet jistghu jitqiesu tabilhaqq necessarji, u ghalhekk accettabbli ghall-ahjar tgawdija u kumdita` tal-inkwilini. Hi wkoll il-fehma konsiderata tal-Qorti illi x-xoghlijiet mhux biss ma biddlux in-natura tal-fond izda pjuttost abbellewh u rrendewh aktar apprezzabbli bil-benefikati ntrodotti. Xoghlijiet dawn li

jistghu wkoll jigu rimossi meta tispicca l-lokazzjoni. Lanqas ma jidher illi l-istess alterazzjonijiet strutturali jikkostitwixxu "hsara hafna fil-fond" a tenur tal-Artikolu 9 (a) tal-Kap 69 billi dawn ma hassrux la l-bini u lanqas il-karattru tieghu (Ara decizjoni fl-ismijiet "**Anthony Zammit et –vs- Charles sive Carmelo Mizzi**", Appell, 27 ta' Frar 1996.

Hemm imbaghad fuq kollox, minn dak kaptat mill-provi, certu kunsens moghti minn uhud mis-sidien, u tista' tghid ukoll mir-rikorrenti billi kif manifest mix-xhieda ta' zewg ir-rikorrenti (fol 26) jidher li Evelyn Jones kienet il-mandatarja taghha, u din kienet akkonsentit ghal certu xoghlijiet.

Anke kieku stess pero` dan ma kienx il-kaz, jew uhud mill-modifikazzjonijiet l-ohra li saru ma kienux awtorizzati, huwa pacifiku, kif fuq muri, illi dawn il-modifikazzjonijiet setghu jsiru anke minghajr il-kunsens tal-lokaturi. F'dan il-kuntest il-gurisprudenza in effetti iddeterminat il-parametri li fihom l-inkwilin seta' jassigura t-tgawdija tal-fond mikri skond id-destinazzjoni tal-kirja. "Hu ghalhekk li f'dawn il-parametri l-gurisprudenza tqis li certi xoghlijiet ma jirrikjedux il-kunsens tas-sid" – "**Maria Louise Agius pro et noe –vs- Ingrid Mifsud**", Appell, 20 ta' Novembru 1998.

Kif gie osservat fid-decizjoni fl-ismijiet "**Giuseppe Magro –vs- Farmacista Eric Mizzi**", App. Civili, 22 ta' Jannar 1971, "biex il-ksur ta' patt kontrattwali f'kuntratt ta' kiri jaghti lok ghax-xoljiment tal-kuntratt, skond il-ligi civili, jew ghall-zgumbrament skond il-ligi specjali, il-ksur irid ikun evidentement ta' xi gravita` apprezzabbli u proporzjonata".

Ebda gravita`, lanqas fir-rigward tal-lanjanza dwar allegat ksur tal-ligi sanitarja, ma hemm f'dan il-kaz. Ghalhekk l-aggravji sottomessi ma jistghux jircievu akkoljiment.

Ghal dawn il-motivi l-appell intavolat qed jigi michud u s-sentenza tal-Bord konfermata. L-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu a kariku tal-appellanti mentri dawk tal-Bord jibqghu kif minnu decizi.

< Sentenza Finali >

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