MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-20 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 1/2002/2

Michael u Angelo Fenech

vs

Michelina Spagnol

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-3 ta' Jannar, 2002, li in forza taghha, wara li esponew illi:

B'mandat ta' inibizzjoni numru 3351/01 fl-ismijiet *"Michael Fenech et vs Michelina Spagnol"*, l-atturi talbu l-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni sabiex jikkawtelaw id-drittijiet taghhom kontra l-konvenuta milli tkompli tiddemolixxi, twaqqa u/jew taghmel alterazzjonijiet strutturali fil-fond 5 Zinzell Street, Marsaskala, mikri lill-konvenuta bhala r-

residenza taghha bil-kera ta' Lm7 fis-sena li jithallsu bil-quddiem kull 17 ta' Settembru ta' kull sena.

L-atturi jippremettu illi huma intavolaw rikors fil-Bord ta' Kera li jgib in-numru 16/01B fl-ismijiet *"Michael Fenech et vs Michelina Spagnol"* li huwa ddiferit ghas-smigh ghas-seduta tad-9 ta' Jannar, 2002 fejn talbu l-izgumbrament mill-fond tal-konvenuta *stante* li hija ma toqghodx fil-fond imsemmi u hija registrata bhala votanta fil-fond *"Gisimina"* Triq il-Kavallieri ta' Malta, Marsaskala u qed tghix fil-fond *"Gisimina"* 102 Triq il-Gross, Marsaskala.

L-atturi indunaw li l-konvenuta fl-10 ta' Dicembru 2001 bdiet twaqqa' l-fond taghhom u diga' waqqghet il-kamra tal-bejt u bdiet twaqqa' s-soqfa tal-istess bini.

Dan l-agir tal-intimata qed jikkawza hsarat lilhom peress illi l-konvenuta qed tbiddel l-istruttura tal-fond lilha lokat.

Huma ma tawx permess biex dan il-fond jitwaqqa' u/jew jitbiddel fl-istruttura tieghu *oltre* l-fatt illi hija m'ghandhix il-permessi relattivi tal-Awtorita' tal-Ippjanar biex isiru xi xogholijiet fil-fond proprjeta' taghhom.

Il-konvenuta ma sejhitx b'att gudizzjarju lill-atturi biex jaghmlu t-tiswijiet li ghalihom li hija tippretendi li huma obbligati biex jaghmlu, (haga li l-atturi jikkontestaw), il-konvenuta messha talbet b'citazzjoni li tigi awtorizzata biex taghmel dawk it-tiswijiet bi spejjez tal-atturi taht dawk il-kundizzjonijiet illi l-Qorti jkun jidhrilha xierqa u opportuna.

B'digriet tal-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 3351/01 fl-ismijiet *"Michael Fenech et vs Michelina Spagnol"* tas-27 ta' Dicembru, 2001 il-Qorti laqghet definittivament it-talba tal-atturi bl-ispejjez kontra l-konvenuta *stante* li jirrizulta *prima facie* illi l-atturi ghandhom il-jeddijiet li qed jippruvaw jikkawtelaw u *cioe'* illi l-konvenuta ma tkomplix tiddemolixxi, twaqqa u/jew taghmel alterazzjonijiet strutturali fil-fond 5 Zinzell Street, Marsaskala.

Talbu lill-konvenuta tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuta ma tkomplix tiddemolixxi, twaqqa u/jew taghmel alterazzjonijiet strutturali fil-fond 5 Zinzell Street, Marsaskala u dan *stante* li dawn ma gewx awtorizzati la mill-atturi u l-anqas minn ebda awtorita' gudizzjarja ohra.

(2) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuta biex xogholijiet ta' demolizzjoni, twaqqigh u/jew alterazzjonijiet fil-fond 5 Zinzell Street, Marsaskala kkawzat hsarat lill-atturi fil-fond proprjeta' taghhom.

(3) Tillikwida dawk il-hsarat inkorsi mill-atturi konsistenti fix-xogholijiet ta' demolizzjoni, twaqqigh u/jew alterazzjonijiet fil-fond 5 Zinzell Street, Marsaskala jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.

(4) Tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-atturi dawk id-danni hekk likwidati konsistenti fix-xogholijiet ta' demolizzjoni, twaqqigh u/jew alterazzjonijiet fil-fond 5 Zinzell Street, Marsaskala.

(5) Tinibixxi permanentement lill-konvenuta milli taghmel xogholijiet ta' demolizzjoni, twaqqigh u/jew alterazzjonijiet fil-fond 5 Zinzell Street, Marsaskala u dan *a tenur* tad-Digriet tas-27 ta' Dicembru, 2001 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 3351/01 fl-ismijiet *"Michael Fenech et vs Michelina Spagnol"*.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 3351/01 u bl-ingunzjoni tal-konvenuta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta li in forza taghha hi eccepiet illi:

a. Fil-waqt li hu minnu li hemm rikors quddiem il-Bord tal-Kera kif ukoll gie ntavolat mandat t'inibizzjoni kif indikat fic-citazzjoni, **l-fatti veri mhux qed jigu spjegati kif suppost** u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

b. Minghajr pregudizzju ghas-suespost **l-atturi gew infurmati** u **jafu** li kien hemm bzonn li jsiru **xogholijiet rimedjali**, liema **obbligu** qed **jevitaw li jonoraw** bil-konsegwenti proceduri u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kaz.

c. Id-**diffikultajiet** li qed jissussistu huma **tort tal-istess atturi** li huma **motivati biss bi skop ta' qliegh ghas-spejjez tal-esponenta** li hi fil-prezent ***"homeless"*** sakemm din il-kwistjoni ssolvi ruhha u li qed tghix temporanjament mat-tifla taghha u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kaz.

d. Fil-waqt li l-esponenta qed **tbati danni** tort tal-istess atturi biex b'hekk **qed tirriserva li tiehu proceduri ulterjuri kontra l-istess atturi**, dawn il-problemi inqalghu tort tal-istess atturi u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kaz.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li resqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lill-Avukati tal-partijiet;

Rat li l-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta li l-konvenuta hija inkwilina tal-fond 5, Zinzell Street, Marsaskala, li hija tikri versu kera ta' Lm7 fis-sena. Il-post ilu f'idejha zmien twil (aktar minn 50 sena) u jintuza bhala r-residenza taghha. Jidher li ghal-habta tal-1994, il-konvenuta marret tghix mat-tifla taghha, Maria, u dan peress li minhabba l-eta' avvanzata taghha kellha bzonn attenzjoni kontinwa u min idur biha. Ftit snin wara li harget mill-fond, is-sidien tal-fond, l-atturi prezenti, istitwew kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors numru 16/01) fejn qed jitolbu l-izgumbrament tal-

konvenuta mill-fond minhabba li hi mhux qed tghix fil-fond u abbandunat l-istess. Irrizulta wkoll li l-konvenuta bdiet twaqqa' l-post mikri lilha, u dan peress li qieset li s-soqfa kienu perikoluzi. Il-konvenuta, jirrizulta, li waqghet mhux biss is-soqfa, imma wkoll xi hitan u dan minghajr il-permessi mehtiega minghand l-Awtorita' tal-Ambjent u tal-Ippjanar ta' Malta (il-MEPA), u minghajr il-kunsens tas-sidien. L-Awtorita' indikata, meta giet infurmata li kien qed isir xoghol bla permess, harget *Enforcement Notice* numru 3/02, fil-waqt li s-sidien talbu u inghataw il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni (numru 3351/01) li in forza tieghu l-konvenuta giet inibita milli tkompli twettaq xoghol ta' demolizzjoni u/jew alterazzjonijiet strutturali fil-fond *in kwistjoni*.

L-argument tal-konvenuta huwa bazat fuq l-allegazzjoni li s-soqfa kienu fi stat perikolanti u kellhom jinbidlu minghajr wisq dewmien. Din l-allegazzjoni, *pero'*, ma gietx sostnuta, u anke kieku tirrizulta, l-konvenuta ma kellhiex tagixxi kif fil-fatt ghamlet. Ghalkemm jirrizulta li kien hemm hsarat kbar fis-soqfa, ma jirrizultax li dawn kienu fi stat ta' periklu iminenti li jiggarfu. Anke jekk kienu f'dak l-istat, il-konvenuta kellha tagixxi biex tnehhi l-periklu biss, u mhux biex twaqqa' diversi soqfa u hitan tant li s-sit gie deskritt li sar qiesu *"an open plan"*.

Ir-responsabilita' biex tissewwa hsara strutturali hija, hu veru, ta' sid il-kera. Il-gurista Ricci (*"Diritto Civile"* Vol. VIII para. 83) jghid *a propositu* illi:

"L'obbligazione del locatore di far godere la cosa locata al conduttore e' tale che non si esaurisce in un solo punto, come si esaurisce quella del venditore, ma e' obbligazione che ha tratto successivo, in quanto che in ciascuno dei momenti, che si contengono nel periodo stabilito per la durata della locazione, il locatore e' tenuto a far godere la cosa al conduttore; per il che puo' dirsi, che, appena esaurito il primo momento in cui l'affituario ha goduto deve il locatore adempiere l'obbligazione di farle godere per momento successivo, e cosi' di seguito. Tale essendo l'obbligazione del locatore, e' ben naturale che egli debba mantenere la cosa in stato da servire

all'uso per quale venne locata, altrimenti esso non sodisferebbe l'obbligazione assunta di far godere la cosa al conduttore".

Ovvjament, is-sid ma jkollux dan l-obbligu jekk il-htiega tat-tiswija straordinarja kienet neccessitata' bin-nuqqas tal-inkwilin li jmantni u jidokkra l-fond lilu lokat bhala *bonus pater familias.* F'dan il-kaz, fil-fatt, din kienet il-pozizzjoni tal-atturi sidien tal-fond *in kwistjoni*. Meta bint il-konvenuta infurmat lill-atturi li s-soqfa kellhom bzonn tiswija, is-sidien kellhom perit li taghhom parir li l-hsarat kienu rizultat tal-fatt li l-post kien ghamel zmien abbandunat u mhux mantnut. Fid-dawl ta' dan, l-atturi rrifjutaw li jaghtu l-kunsens taghhom biex il-konvenuta taghmel xi xoghol fil-fond, u dan sabiex jirregolaw ruhhom wara li jikkonsultaw ruhhom appropriament; fil-fatt, l-attur Michael Fenech insista mal-konvenuta biex ma tmiss xejn.

Il-konvenuta, flok hadet proceduri legali biex igieghel lis-sidien iwettqu l-obbligazzjoni taghhom, qabdet u minn rajha waqet is-soqfa u diversi hitan tal-post. Dan il-ligi ma tippermettilhiex li taghmlu. Anke jekk kellha ragun tinsisti li s-soqfa jigu riparati mis-sidien, ma kellhiex tagixxi unilateralment, izda kellha tagixxi kif titlob il-ligi fl-artikoli 1541 *et seq* tal-Kodici Civili. L-artikolu 1541 jesigi li, fl-ewwel lok, is-sid jigi avvzat b'att gudizzjarju bil-htiega tat-tiswijiet, u jekk dan, wara li jkun hekk msejjah, ma jaghmilx it-tiswijiet, l-inkwilin ikun jista' jipprocedi b'citazzjoni biex jitlob l-awtorizzazzjoni jaghmel dawk it-tiswijiet hu *a spejjez* ta' sid il-kera. Jekk it-tiswijiet ikunu ta' natura urgenti, l-inkwilin jista' jipprocedi bit-tiswijiet minghajr htiega ta' proceduri gudizzjarji, izda l-kerrej ghandu mill-aktar fis, igharraf b'dan lil sid il-kera u *"jaghtih rapport ta' perit dwar il-htiega tal-ghaggla ta' dawk it-tiswijiet u l-hsara li jista' jgib id-dewmien"*: artikolu 1543 Kodici Civili. Il-konvenuta ma segwit ebda wahda minn dawn il-proceduri, izda agixxiet unilateralment b'mod li esponiet ruhha ghad-danni. Il-ligi hija kategorika li, biex l-inkwilin ikun jista' jaqa' taht il-protezzjoni tal-ligi, ma tridx li l-inkwilin jagixxi *sua sponte*, u dan anke jekk is-sid jonqos mill-obblighi tieghu; trid li l-inkwilin jadixxi l-Qorti u jaghmel ix-xogholijiet mehtiega taht id-direzzjoni ta' dawn il-Qrati.

Meta inkwilin jagixxi wahdu u ma jsegwix il-procedura li trid il-ligi, jitlef ukoll id-dritt li jzomm il-kera biex jikkompensa l-ispejjez minnu inkorsi (ara “Piscopo Macedonia Zammit vs Chalmers”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-13 ta’ Novembru, 1953, u “Calleja vs Dimech”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-3 ta’ Dicembru, 1985).

Jekk l-inkwilin jagixxi unilateralment, il-Qorti ma tkunx tista’ tivverifika n-natura tal-hsara u r-responsabilita’ ghall-istess. Is-sid mhux obbligat li jaghmel tajjeb ghal-hsara kagunata minn terzi, u l-obbligu tas-sid huwa li jsewwi, izda mhux ukoll li jikkostruwixxi mill-gdid dak li jaqa’ kompletament (ara “Cassar vs Gravina”, deciza minn din il-Qorti fl-1 ta’ Ottubru, 1982). *Kwindi,* meta l-konvenuta iddemolit il-fond marret ukoll *oltre* dak li kien obbligu tas-sid, u anke fil-dawl ta’ din il-konsiderazzjoni, hija esponiet ruhha ghad-danni.

Kif inghad, bl-agir unilaterali tal-konvenuta, hija ipprekludiet li tigi ezaminata r-responsabilita’ *o meno* tal-partijiet involuti. Hi enunzjazzjoni 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. 729; Vol XXVI.11.102). *Kwindi,* meta sid il-kera jigi mitlub jesegwixxi tiswijiet ta’ natura straordinarja, ghandu dritt jirriklama li r-responsabilita’ mhix tieghu, ghax tkun rizultat ta’ xi azzjoni jew ta’ xi nuqqas tal-inkwilin. Meta l-inkwilina, f’dan il-kaz, agixxiet unilateralment, hija assumiet fuqha r-responsabilita’ tal-htiega tat-tiswija, izda dan ma jfissirx li hi setghet tipprocedi biex tiddimolixxi l-fond. B’dan l-agir, il-konvenuta poggiet lilha nfisha f’pozizzjoni li trid tiggustifika dak li ghamlet, u jekk qed tibbaza fuq il-htiega li s-soqfa kellhom jinbidlu, mhux biss dan kellha turih b’mod car u konkludenti, izda, f’kull kaz, ma kellux iwassal ghat-twaqqih ta’ diversi hitan.

Meta agixxiet unilateralment u mhux konformi mal-procedura kontemplata mil-ligi, hija pprexendiet mill-protezzjoni li taghti l-ligi lill-inkwilin ta’ fond li jkollu bzonn tiswijiet ta’ natura straordinarja, u b’hekk poggiet il-kaz

taghha biex jigi misthareg taht ir-regim gurisprudenzjali li tippermetti, sa certu punt, li l-inkwilin jaghmel alterazzjonijiet fil-fond mikri.

Issa, hu veru li d-duttrina nostrali tippermetti lill-inkwilin jaghmel alterazzjonijiet anke strutturali fil-fond. Jinghad 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 riprestinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni (ara “Magro vs Mizzi”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-22 ta' Jannar, 1971, “Scerri vs Mifsud”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' April, 1973, “Busuttil vs Frendo”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-17 ta' Frar, 1987, u “Farrugia vs Seychell”, deciza minn din il-Qorti fil-31 ta' Jannar, 2003, fost bosta ohrajn).

Ix-xogholijiet li wettqet il-konvenuta ma jistghux, bl-ebda mod, jitqiesu li kienu parzjali jew mhux ta' importanza kbira. Ix-xogholijiet li saru kienu ta' natura estensiva u wasslu biex biddlu, tista' tghid, in-natura tal-fond li, milli jidher, kien il-hsieb li kwazi kwazi jinbena interament mill-gdid. Ix-xogholijiet li twettqu marru *oltre* semplici *“tiswija”* tas-soqfa, u kellhom l-iskop li jiznatura l-fond u jaghmlu fuq is-sit bini gdid u differenti minn dak mikri. Il-konvenuta tista' targumenta li dan kollu kien se jsir *a spejjez* taghha, *pero'*, xorta wahda din il-konsiderazzjoni ma jintitolalhiex taghmel xogholijiet kbar u estensivi fil-fond lilha lokat.

Ghalhekk, it-talbiet attrici, taht kull aspett, jimmeritaw li jkunu milqugha. Ghar-rigward l-ammont ta' danni, l-attur rrelata illi l-ispiza relattiva biex tigi rrangat il-post titla' ghal Lm4,759, li hu zied b'Lm1,000 ohra minhabba *“il-hin, il-giri u x-xoghol u l-battikata li jiena u hija ghandna naghmlu biex nergghu npoggu l-fond kif kien”.* Il-Qorti, wara li ezaminat l-atti tal-kawza, tqies li l-ispiza indikata hija ragonevoli, izda fil-waqt li l-atturi ghandhom jigu ikkumpensati ghax-xoghol li huma stess se jaghmlu, ma tarax li ghandha taghti kumpens ghal-giri u l-battikata, u

kwindi, kollox ma' kollox, tqies li danni ta' Lm5,000 jirrispettaw il-valur tal-hsara li l-konvenuta kkagunat fil-fond *in kwistjoni*.

Il-hames talba attrici ma tistax tigi milqugha, peress li kif gie kemm-il darba deciz mill-Qrati taghna, talba biex il-mandat jigi permanentement konfermat *"hija mhux biss superfluwa, izda wkoll guridikament erronea"* – "Borg vs Aquilina", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fit-12 ta' Frar, 1984 (ara wkoll "De Haan noe vs Farrugia noe", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza, billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta, tichad il-hames talba attrici, izda tilqa' l-ewwel erba' talbiet tal-atturi kif dedotti, u ghal-fini tat-tieni, tielet u raba' talba tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-atturi *in linea* ta' danni s-somma ta' Lm5,000 (hames t'elef liri Maltin), bl-imghaxijiet legali mil-lum sal-pagament effettiv.

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithallsu mill-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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