MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2005

Appell Civili Numru. 392/1993/2

Doctor Alfred, Gaetano sive Tanu, Philip f'ismu propriju u bhala mandatarju ta' huh imsiefer Frank u Josephine mart Joseph Diacono ilkoll ahwa Grech u Joseph Diacono bhala amministratur tal-beni parafernali tal-imsemmija marthu kif ukoll Christopher, Maria Amabilis mart Louis Mifsud, Angela mart Paul Hili, Maryanne mart Stephen Gera ilkoll ahwa Grech bhala unici eredi tal-mejjet Anthony Grech u l-istess Louis Mifsud Paul Hili u Stephen Gera bhala amministraturi tal-beni parafernali tar-rispettivi marthom

vs

Joseph Muscat bhala President u Raymond Sillato bhala Segretarju tal-Malta Labour Party Club ta' Santa Venera u b'digriet tat-2 ta' Gunju 2004 Stephen Sultana assuma l-atti fil-kwalità ta' Segretarju tal-Malta Labour Party Club ta' Santa Venera minflok Raymond Sillato li miet fil-mori tal-proceduri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' ritrattazzjoni pprezentat f'din il-Qorti illi permezz tieghu ir-rikorrenti, wara illi ppremettew illi permezz ta' citazzjoni numru 392/93 huma ppremettew illi (a) huma kienu jikru lill-konvenuti nomine l-fond numru 362, High Street, Sta. Venera, u li huma saru jafu li l-istess konvenuti waqqghu parti kbira mill-istess fond u regghu ikkostruwew l-istess fond b'mod li biddlu kompletament in-natura tieghu u dan minghajr il-kunsens u kontra l-volontà ta' l-atturi (b) dawn l-alterazzjonijiet strutturali qeghdin jirrekaw pregudizzju lill-atturi oltre l-fatt li jikkostitwixxu ksur tal-obbligu tal-konvenuti inkwilini li juzaw l-istess fond *uti bonus pater familias*, u talbu li l-Qorti tordna x-xoljiment tal-lokazzjoni, tikkundanna lill-konvenuti nomine jizgumbraw minn gewwa l-istess fond, u tiddikjarahom responsabbli ghad-danni sofferti minnhom; illi l-konvenuti nomine eccepew li (a) il-Qorti tal-prim' istanza ma kellhiex il-kompetenza tisma' u tiddeciedi din il-kawza peress li din il-kawza kienet tittratta dwar ripreza (ta' fond) mikri u ghalhekk il-kawza kellha ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, (b) mhux minnu li waqqghu parti kbira tal-fond mikri lilhom u t-tibdil minimu li ghamlu kien mahsub ghat-tgawdija ahjar tal-fond mill-inkwilini u ghar-ragunijiet imsemmija, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante li kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt; illi b'sentenza preliminari moghtija fil-25 ta' Novembru 1993, giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u l-Qorti tal-prim' istanza kompliet tisma' l-kawza; illi permezz ta' sentenza tal-25 ta' Jannar 2000 fl-ismijiet premessi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili laqghet it-talbiet attrici u cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine u ordnat li jizgumbraw minn gewwa l-fond fi zmien xahrejn mid-data tas-sentenza

u ddikjarathom responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti; illi l-konvenuti hassew ruhhom aggravati b'dawn is-sentenzi u interponew appell minnhom; illi permezz ta' sentenza moghtija fl-10 ta' Ottubru, 2003 dina l-Qorti (a) cahdet l-ewwel aggravju u kkonfermat is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Novembru 1993 dwar il-kompetenza ta' l-ewwel Qorti, (b) laqghet l-appell tal-konvenuti appellanti fir-rigward tas-sentenza fil-meritu moghtija mill-ewwel Qorti fil-25 ta' Jannar 2000, u b'hekk irrevokatha u cahdet it-talbiet tar-rikorrenti; illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tad-dar 362, High Street, Sta. Venera; illi l-imsemmi fond kien gie rekwizizzjonat mill-Gvern u allokat lir-ritrattati nomine; illi r-ritrattati nomine kienu jaghmlu uzu minn din id-dar bhala Kazin politiku; illi gewwa l-imsemmi fond kienu saru diversi xogholijiet sostanzjali u (ta') importanza kbira u li ssemmew fil-perizja li hejja l-perit David Pace u fil-verbal ta' l-access tat-8 ta' Novembru 1994; illi x-xogholijiet saru minghajr il-kunsens u ad insaputa tar-rikorrenti kontra espressament dak li trid il-ligi; illi skond (a) l-artikolu 1564(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16), "*il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jaghmel ebda ti[b]dil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera …*" (b) l-artikolu 1544 tal-Kodici Civili (Kap. 16), il-kerrej ghandu l-obbligu legali li jgawdi u jinqeda bil-haga mikrija kif giet attwalment mikrija lilu, bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem jew prezunt; illi l-gurisprudenza ammettiet il-possibilità li jsiru certu xogholijiet mill-inkwilin minghajr il-bzonn li s-sid jaghti permess, meta x-xogholijiet ikunu (a) parzjali u mhux ta' importanza kbira u mhux numeruzi, (b) ma jbiddilx (*sic*) id-destinazzjoni espressa jew presunta tal-fond, (c) ma jippregudikawx id-drittijiet tal-propjetarju (kif ukoll tal-propjetà specjalment ghal dak li jirrigwarda s-solidità tal-fabbrikat), (d) jistghu jigu rimessi flokhom fit-tarf tal-lokazzjoni, (e) ikunu necessarji u utili ghall-godiment tal-post; ta' rilevanza huwa li jridu jikkonkorru l-kondizzjonijiet kollha (ara sentenza riportata fil-Volum XXXIV.ii.493); l-awtur Baudry-Lacantinerie (*Contratto di Locazione*, Vol. 1, p. 440, para. 738) qal '*il conduttore può introdurre nella forma quelle modificazioni di troppa poca importanza per cambiare fisionomia della cosa locata, e che nello stesso tempo sieno facilmente riparabili alla fine*

della locazione e possono essere considerate come abituali'; iili l-principju huwa li min jallega jrid jipprova (*iuxta allegata et probata*) (art. 562 tal-Kap. 12); kien ghalhekk jinkombi fuq ir-ritrattati nomine li jaghtu prova li fil-kaz odjern jezistu c-cirkostanzi fuq imsemmija li ma kienux jirrikjedu l-permess/kunsens tas-sidien sabiex isiru xogholijiet gewwa l-fond, provi li r-ritrattati nomine naqsu milli jressqu; illi dina l-Qorti fis-sentenza taghha waslet ghall-konkluzjoni li meta t-tibdil strutturali ikun necessarju ghat-tgawdija tal-fond u l-fond jista' jigi ripristinat meta tispicca l-kirja, allura m'hemmx gustifikazzjoni li tigi milqugha talba ghal zgumbrament, anke fejn it-tibdil huwa wiehed numeruz u sostanzjali; illi r-ragunament tal-Qorti jidher li huwa li gialadarba l-post qieghed jintuza bhala kazin, ix-xogholijiet li saru huma accettabbli minkejja l-fatt li huma ta' natura sostanzjali u importanti; il-fond kif kien inkera bhala kazin u dam jintuza minghajr ebda kambjament fil-fond ghal snin twal minn mindu originat il-kirja; illi fil-kors tal-proceduri ir-rikorrenti ressqu provi li x-xogholijiet m'humiex parzjali u anzi huma <u>sostanzjali</u>; prova kuntrarja ghal dan ma tezistix; f'dan ir-rigward issir riferenza ghar-rapport li sar (a) mill-perit Michael A. Regfalo (15 ta' Frar 1993) fejn ikkonferma li '*t-tibdiliet li saru f'dan il-fond kemm strutturali u kemm le, biddlu ghal kollox il-karattru tal-fond minn dak originali, u cioè dar ta' abitazzjoni ta' certa prestazzjoni*', (b) mill-perit David Pace li rrelata: '*jidher però bic-cjar illi x-xogholijiet illi jridu jinbidlu biex jerga' jinghata <u>l-karattru tal-fond huma estensivi hafna</u> u mhux ta' entità tali illi ma tikkomportax spejjez zghar*'; huwa kompla jghid li '*l-esponent ghalhekk jidhirlu illi l-atturi ppruvaw it-tieni premessa taghhom u cioè illi l-konvenuti waqqghu parti kbira mill-istess fond …*'; illi tant ix-xogholijiet li saru huma ta' natura sostanzjali, li l-periti kkonfermaw li l-alterazzjoniet hassru l-bini li kellu ton u grazzja partikolari u dak li jissejjah karattru u nbidlet in-natura tieghu, u b'hekk il-bini tilef il-valur tieghu, dan irrispettivament ta' l-uzu li kien qieghed isir mill-inkwilini; b'rizultat ta' dan gie ppregudikat id-dritt tas-sid; illi l-Qorti ghandha tiddeciedi fuq il-provi li jitressqu quddiemha; gialadarba rrizulta inekwivokabilment mill-provi li x-xogholijiet li saru kienu ta' natura sostanzjali u li l-inkwilini ma talbux il-kunsens tas-sidien qabel ma saru x-

xogholijiet, il-Qorti ma setatx tasal ghal konkluzjoni differenti minn dik li waslet ghaliha l-ewwel Qorti; il-fatt li l-fond jintuza bhala kazin, m'ghandu bl-ebda mod effett fuq il-fatt li x-xogholijiet li saru huma minnhom infishom sostanzjali u ta' importanza, fatt rikonoxxut mir-ritrattati stess meta fin-nota ta' l-eccezzjonijiet jallegaw li x-xogholijiet li saru kienu '*tibdil zghir*'; mill-provi rrizulta li x-xoghol li sar kien fih innifsu kbir u tali li biddel in-natur(a) u karattru tal-fond; jekk wiehed kellu jaccetta dak li qalet din il-Qorti, ikun ifisser illi l-inkwilin mhuwiex obbligat li juza l-fond mikri lilu kif kien originarjament mikri lilu ghal kwalsisi raguni li ghaliha saret din il-lokazzjoni, izda ghandu dritt li jaghmel it-tibdiliet kollha li jidhirlu matul il-kirja; illi inoltre, fl-atti m'hemm l-ebda prova li x-xogholijiet li minnhom ilmentaw ir-rikorrenti kienu necessarji, prova li kellha ssir mir-ritrattati ghaliex huma kienu qeghdin jallegaw li ma kellhomx bzonn il-permess tas-sidien biex jaghmlu x-xogholijiet mertu tal-kawza; hekk per ezempju, ir-ritrattati ma ressqu l-ebda prova li kien hemm bzonn li jcarrtu hitan u jaghmlu zewg hnejjiet kbar; l-istess fir-rigward ta' dawk l-aperturi li nbidlu minn ta' l-injam ghal tal-hadid, ftuh ta' aperturi, tisqif ta' ambjenti u tqeghid ta' *skylights*, eghluq ta' bibien; il-Qorti qalet li kien hemm xogholijiet li kellhom isiru minhabba l-hruq li garrab il-fond fl-1987; prova tal-hsara li saret f'dan l-allegat nirien ma maritx, u skond l-artikolu 559 tal-Kap. 12, '*il-qorti ghandha fil-kazijiet kollha tordna li ssirilha <u>l-ahjar prova li l-parti tista' ggib</u>*'; illi l-iskop tal-ligi huwa li qabel xejn thares l-interessi tas-sid; fejn ix-xogholijiet li jsiru fil-fond lokat huma ta' hsara ghas-sid, il-kerrej ma jistax jaghmel it-tibdil gewwa l-fond; f'dan is-sens hija s-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet *Maria Stella Lewkowicz vs Joseph Portelli* deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Gunju 1959; f'dik il-kawza l-Qorti sahansitra ssottolineat li '*xejn ma jiswa li l-innovazzjonijiet ikunu ta' beneficcju ghall-haga mikrija, jekk mbaghad ikunu ta' hsara lis-sid; ghaliex il-ligi thares qabel xejn lis-sid*' (ara ukoll *Carmelo Azzopardi vs Francesco Zammit* deciza fil-5 ta' Ottubru 1954 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili - Vol. XXXVIII.iii.683); saret riferenza ghal sentenza tal-Kassazzjoni ta' Turin fil-kawza *Carini c. Bianchi* deciza fil-11 ta' Lulju 1887 fejn inghad li id-dannu, '*si deve intendere arrecato alla cosa od anche alla persona del locatore*';

f'dik il-kawza ix-xoghol kien sar in kontravenzjoni tal-ligijiet tal-Pulizija u minghajr il-permess ta' l-Awtorità Sanitarja, cirkostanzi identici ghal kaz odjern, tant hu hekk li l-perit Michael A. Refalo rrelata: '*ix-xogholijiet li saru rrendew partijiet mill-fond bhala li jmorru kontra l-ligijiet sanitarji li jikkontrollaw il-bini*', prova li ma giet bl-ebda mod kontestata mir-ritrattati; dan apparti li kif rajna, b'rizultat tax-xogholijiet inbidel il-karattru u n-natura tal-fond; dan ukoll huwa ta' hsara ghas-sid u ghalhekk ma setghux isiru minghajr il-permess tar-rikorrenti, konsiderazzjonijiet li dina l-Qorti naqset milli taghmel, u li messhom saru meta wiehed kiern qieghed jikkonsidra jekk ix-xogholijiet setghux saru; illi ghalhekk hemm lok ta' ritrattazzjoni ghab-bazi ta' applikazzjoni hazina ta' ligi (artikolu 811(e) tal-Kap. 12); il-bazi tar-ritrattazzjoni hija li d-decizjoni tal-Qorti m'hijiex konformi mal-ligi li tipprovdi espressament li ma jistghux isiru xogholijiet minghajr il-permess tas-sid; gialadarba mill-provi rrizulta li x-xogholijiet li saru gewwa l-fond kienu sostanzjali u mhux parzjali, ma giex ippruvat li kienu necessarji u kienu ta' hsara lir-rikorrenti bhala s-sidien, il-Qorti kellha tapplika l-artikolu 1564 tal-Kodici Civili (Kap. 16) bl-effetti kollha li jgib mieghu, igifieri x-xoljiment tal-kirja minhabba l-ksur tal-obbligi kontrattwali; illi r-rikorrenti qeghda ghal kull buon fini jitolbu minn issa li l-Imhallfin li ppresjedew fil-Qorti li tat is-sentenza in kwistjoni, ma jkunux parti minn din il-Qorti li quddiemha ser jigu trattati l-proceduri ta' ritrattazzjoni; talbu lil dina l-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza moghtija fl-10 ta' Ottubru 2003 u tordna r-ritrattazjoni ta' l-istess ghat-tenur ta' l-artiklu 811(e) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12);

Rat ir-risposta ta' l-intimati nomine illi permezz taghha, ghar-ragunijiet fiha esposti, talbu illi jigu michuda it-talbiet ghal ritrattazzjoni ta' l-atturi u illi tigi konfermata s-sentenza ta' din il-Qorti ta' l-10 ta' Ottubru 2003, bl-ispejjez kontra r-ritrattandi;

Trattat ir-rikors;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi r-ritrattandi qed jibbazaw it-talba taghhom ghar-revoka tas-sentenza ta' dina l-Qorti - diversament komposta - ta' l-10 ta' Ottubru, 2003 u ghar-ritrattazzjoni tal-kawza odjerna fuq dak biss illi jipprovdi l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12 illi jaqra hekk:
"**811** Kawza deciza b'sentenza moghtija fi grad ta' appell tista', fuq talba ta' wahda mill-partijiet li jkollha interess, tigi ritrattata, wara li qabel xejn tigi mhassra dik is-sentenza, …

(e) jekk is-sentenza tkun applikat il-ligi hazin;ghall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li kien hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, fil-kaz biss li d-decizjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skond il-ligi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' ligi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat decizjoni;"

Illi huwa utili illi jigi riprodott il-paragrafu enumerat hdax (11) tar-rikors in ezami illi fih ir-ritrattandi esponew ghaliex ghall-kaz odjern huwa applikabbli c-citat artikolu 811(e) tal-Kap. 12:
"Illi … hemm lok ta' ritrattazzjoni ghab-bazi ta' applikazzjoni hazina ta' ligi (Artikolu 811(e) tal-Kap. 12). Il-bazi tar-ritrattazzjoni hija li d-decizjoni tal-Qorti m'hijiex konformi mal-ligi li tipprovdi espressament li ma jistghux isiru xogholijiet minghajr il-permess tas-sid. Gialadarba mill-provi rrizulta li x-xogholijiet li saru gewwa l-fond kienu sostanzjali u mhux parzjali, ma giex ipprovat li kienu necessarji u kienu ta' hsara lill-esponenti bhala s-sidien, il-Qorti kellha tapplika l-Artikolu 1564 tal-Kodici Civili (Kap. 16) bl-effetti kollha li jgib mieghu, igifieri x-xoljiment tal-kirja minhabba l-ksur ta' l-obbligi kuntrattwali."

Ikkunsidrat:

Illi ma hemm ebda dubbju illi permezz tas-sentenza attakkata dina l-Qorti waslet sabiex tilqa' l-appell fil-meritu kontra s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti wara illi hadet in konsiderazzjoni, interpretat u applikat l-artikolu 1564 tal-

Kodici Civili - precizamnet dak invokat mir-ritrattandi fir-rikors taghhom in ezami - fid-dawl tal-fatti illi rrizultawlha pruvati mill-atti processwali. F'dan ir-rigward huwa necessarju illi, a skans ta' ekwivoci, jigi precizat illi, ghalkemm minn qari tas-sentenza attakkata jidher illi dina l-Qorti ghamlet riferenza ghall-artikolu 1653 tal-Kodici Civili fis-segwenti silta mis-sentenza ta' l-ewwel Qorti:
"Difatti irrizulta ampjament li t-tibdiliet fil-fond saru minghajr il-kunsens tas-sidien u ghalhekk bi ksur ta' dak provdut fis-subartikolu (1) ta' l-Artikolu 1653 [tal-Kodici Civili], u tali tibdiliet kienu estensivi u ghalhekk ma jistghux jitqiesu bhala 'parzjali u mhux ta' importanza kbira'. Konsegwentement ghandha tigi milqugha wkoll it-tieni talba attrici",

In-numru ta' l-artikolu tal-ligi illi ghadu kemm issemma huwa dak tal-Kodici Civili fl-Edizzjoni Riveduta tal-Ligijiet ta' Malta ta' l-1942. Fil-Kodici Civili vigenti - dik ta' l-Edizzjoni Riveduta tal-Ligijiet ta' Malta ta' l-1984 - in-numru ta' l-istess artikolu huwa 1564, precizament dak invokat mir-ritrattandi fir-rikors in ezami. Tajjeb illi jigi rilevat illi fir-raba' (4) pagina tas-sentenza ta' l-ewwel Qorti - qabel is-silta mill-istess sentenza illi ghadha kemm giet riprodotta - jinghad hekk:
"<u>In materja ta' alterazzjonijiet</u>, il-Kodici Civili fis-subartikolu (1) ta' <u>l-artikolu 1564</u> jipprovdi

'*il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jaghmel ebda tibdilfil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera, …*'." (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Ikkunsidrat:

Illi, dan premess u precizat, japplika ghall-kaz odjern dak illi qalet dina l-Qorti, diversament komposta, fis-segwenti silta mis-sentenza taghha tat-tlieta (3) ta' Gunju, 1994 fil-kawza fl-ismijiet *Reginald Micallet et noe. vs. Godwin Abela et noe.* ghar-rigward ta' l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12:
"… biex jigi deciz jekk kienx hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, il-fatti tal-kawza ma jistghux jigu ezaminati mill-gdid. Lanqas jistghu jigu vvalutati jew interpretati b'mod iehor, ghajr kif gew ivvalutati u interpretati fis-sentenza

attakkata. Ikun hemm lok ghar-rittrattazzjoni fuq dan il-motiv jekk, fuq dawk il-fatti kif jirrizultaw ippruvati, ikun jidher li l-Qorti applikat disposizzjoni tal-ligi flok dispozizzjoni ohra li kellha proprjament tigi applikata. Jekk jirrizulta li s-sentenza impunjata tkun applikat il-ligi korretta ghall-fatti tal-kaz, xorta wahda ma hemmx lok ghal ritrattazzjoni fuq il-motiv tas-subinciz (e) nonostante li l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti lil dik il-ligi tkun skorretta. Biex ikun hemm lok ghal ritrattazzjoni fuq dan il-motiv, irid jintwera li l-Qorti, fis-sentenza impunjata, applikat il-ligi l-hazina ghall-kaz, u mhux li applikat il-ligi t-tajba b'mod hazin" (sottolinear ta' dina l-Qorti kif komposta);

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet it-talbiet tar-ritrattandi ma jistghux jintlaqghu;

Ghal dawn il-motivi:

Tichad it-talbiet tar-ritrattandi bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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