MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 746/1989/1

**Evelyn armla ta' Cosimo Montebello, u Mary mart Richard Soler**

**VS**

**Vincent Magri, Angelo sive Gino Sciberras u b'digriet tal-24 ta' Awissu, 2004 gew nominati Dr. Renzo Porsella Flores u P.L. Mario Mifsud Bonnici bhala kuraturi deputati stante l-mewt ta' Angelo sive Gino Sciberras u Fortunato Sultana, tant personalment, kif ukoll fil-kwalita' rispettiva taghhom ta' President, Segretarju u Tezorier ta' u in rapprezentanza tas-Socjeta' Filarmonika "Maria Mater Gratiae".**

**Il-Qorti**

**Preliminari**

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ippremettew illi:

Illi bi skrittura privata datata l-ewwel ta' Novembru elf disa' mija sitta u ghoxrin (1.XI. 1926) il-fond numru erbgha u tletin ittra B, (34B), illum igib in-numru tnejn u hamsin (52), Sanctuary Street Zabbar Malta kif deskritt ahjar f'relazzjoni peritali tal-wiehed u tletin ta' Ottubru elf tmien mija tmienja u disghin (31.X.1898) gie koncess in lokazzjoni lis-socjeta' konvenuta;

U peress illi din l-iskrittura giet sussegwentement modifikata b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle tas-sebgha u ghoxrin ta' Settembru elf disa' mija u hamsa u erbghin (27.IX.1945).

U peress illi l-atturi huma illum is-sidien tal-imsemmi fond, illi ghadu okkupat mis-socjeta' konvenuta;

U peress illi ghall-habta ta' nofs Gunju tas-sena korrenti, is-socjeta' konvenuta qalghet is-soqfa u bjut ta' xriek u travi ta' zewg kmamar fuq in-naha ta' quddiem fis-sular ta' fuq tal-fond imsemmi u bdiet xogholijiet biex tissostitwixxi l-istess soqfa b'soqfa tal-konkrit, kif ukoll bdiet xogholijiet biex tghatti bil-konkrit is-saqaf u bejt tas-sala principali tal-imsemmi fond;

U peress illi dawn ix-xogholijiet qieghdin isiru minghajr raguni valida fil-ligi, u kontra d-divjet espress tal-ligi, kif ukoll kontra l-volonta' tas-sidien; u kkagunaw u sejrin ikomplu jikkagunaw hsara konsiderevoli fil-fond u kambjament tal-istess fond kontra x-xewqa tas-sidien;

U peress illi inoltre l-istess xogholijiet gew intraprizi minghajr ma saret ebda konsultazzjoni ma xi Arkitett u Inginier Civili, u ghaldaqstant zgur mhux taht is-supervizjoni ta' Arkitett u Inginier Civili u minghajr ma qabel gew ottenuti il-premessi rikjesti skond il-ligi minghand l-Awtoritajiet kompetenti;

U peress illi dawn il-fatti kollha apparti illi qieghdin jilliedu serjament id-drittijiet tas-sidien, qieghdin ukoll jippregudikaw lill istess sidien u jistghu anke jespunuhom ghall-procedimenti kriminali, b’perikolu ta’ konfiska tal-propjeta’.

U peress illi din id-decizjoni leggera u bla kont illi jibdew dawn ix-xogholijiet abbuzivi ttiehdet minnkom konvenuti u twassal ukoll ghal “culpa” taghkom konvenuti b’rensponsabbilta’ personali, u ghahekk intom qieghdin tigu citati fil-kwalita’ taghkom personali wkoll.

U peress illi l-atturi jezigu illi l-fond jigi rippristinat u jergghu jsiru s-soqfa kif kienu originarjament bit-travi u x-xorok kif jimmerita l-fond fil-fehma taghhom u kif tirrekjedi l-ligi.

Ghidu ghalhekk intom konvenuti ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti:

(1) Tiddikjara illi ix-xogholijiet minkom intraprizi jilliedu d-drittijiet tas-sidien, u huma wkoll kontra l-ligi;

(2) Tikkundanakhom sabiex fi zmien  qair u perentorju li jigi lilkom prefiss intom tipprestinaw il-fond billi intom konvenuti propio et nomine in solidum bejnietkom taghmlu dawn ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex il-fond jerga’ jingab fl-istess stat li kien qabel jibdew ix-xogholijiet, bis-soqfa bit-travi u bix-xorok u dan taht is-supervizjoni ta’ perit nominand;

(3) fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi illi jaghmlu dawn ix-xogholijiet huma a spejjes taghkom konvenuti propio et nomine in solidum bejnietkom.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni tal-wiehed u ghoxrin ta’ Gunju 1989 fl-ismijiet premessi, kontra taghkom konvenuti.

Bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa intom imsejha.

Bir-rizerva ta’ kwalunkwe azzjoni ghad-danni, u kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lis-sidien inkluzi dik biex tigu zgumbrati mill-fond.

Rat id-dikjarazzjoni  tal-fatti tal-atturi a fol.3 tal-process:

Rat in-**nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti Vincent Magri, Angelo sive Gino Sciberrras u Fortunato Sultana a fol. 32 tal-process fejn eccepew:**

1. Illi fl-ewwel lok il-konvenuti dejjem agixxew fil-kwalita’ taghhom ta’ rapprezentanti tas-Socjeta’ Filarmonika Maria Mater Gratiae u qatt ma aggixxew personalment u ghaldaqstant il-konvenuti Vincent Magri, Angelo sive Gino Sciberrras u Fortunato Sultana fil-kwalita’ taghhom personali ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi mhux minnu li x-xogholijiet in kwistjoni kienu qeghdin isiru minghajr raguni valida u kontra l-ligi. Is-soqfa antiki kienu fi stat hazin hafna u perikoluzi u meta l-konvenuti nomine interpellaw lill-atturi biex jigu jaraw is-soqfa in kwistjoni dawn baqghu inadempjenti.  Tant kellhom jinqalghu is-soqfa li parti mix-xorok u travi taghhom kienu spiccaw u ikkundannati u dan ix-xoghol kellu bilfors isir qabel l-ewwel maltempata.

3. Illi mhux minnu li s-soqfa godda se jikkagunaw hsara konsiderevoli fil-fond, anzi huma s-soqfa godda li se jsalvaw il fond stante li jekk il-fond kellu jibqa’ bis-soqfa antiki ma’ l-ewwel xita jidhol hafna ilma u jikkaguna hsara konsiderevoli kemm lill-atturi u kif ukoll lill-konvenuti noe. Lanqas hu minnu li s-soqfa l-godda se jgibu kambjamenti ta’ l-istess fond, stante li s-soqfa l-godda kien se jkollhom l-istess apparenza tas-soqfa antiki (cioe lit-travi minn taht), bl-unika differenza li kienu se jkunu godda u b’sahhithom u mhux perikoluzi u aktar addatti ghall-kazin  tal-Banda.

4. Illi x-xoghol in kwistjoni qed isir taht is-supervizjoni u konsultazzjoni tal-perit arkitett Charles Mangion.

5. Illi mhux minnu li x-xogholijiet in kwistjoni qeghdin isiru kontra l-ligi u li qieghdin jesponu lill-atturi ghall-proceduri kriminali.

6. Illi d-decizjoni leggera u bla komt f’dan il-kaz, ittiehdet mill-atturi u mhux mill-konvenuti stante li l-atturi ghalkemm interpellati biex jezaminaw is-soqfa baqghu inadempjempjenti bil-periklu kbir ghal-kull min jidhol il-kazin.

7. Illi bla pregudizzju ghal premess il-konvenuti mhux obbligati jirriprestinaw ll-fond fl-istat li kien f’ dan l-istadju izda mat-terminazzjoni tal-lokazzjoni u ghalhekk it-talba ta’ l-atturi hija intempestiva.

8. Illi ghar-ragunijiet kollha premessi it-talbiet kollha ta’ l-atturi ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Rat id-digrieti a fol 38 u 61 u 72;

Rat ir-relazzjoni tal-perit legali a fol 117 et seq u r-relazzjoni tal-perit tekniku a fol 439 et seq;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-atturi a fol 443;

Rat ir-risposta tal-konvenuti;

Rat ir-replika ta’ l-atturi;

Rat id-digriet a fol 463;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-kuraturi a fol 470/472;

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

**Fatti**

Il-konvenuti li huma l-inkwilini tal-fond propjeta' ta' l-atturi 52, Triq is-Santwarju, Zabbar, mikri bhala kazin lis-socjeta' filarmonika Maria Mater Graziae, raw li s-soqfa ta' zewg kmamar laterali ta' fuq il-faccata kellhom xorok miksura, li kien niezel trab minnhom, u li saqaf tas-sala l-kbira bejniethom kien inixxi l-ilma u ttebbgha s-saqaf u l-pittura li hemm. Kienu infurmaw lis-sid b'ittra ta' avukat li l-fond kien jehtieg tiswijiet urgenti. Pero' ma gara xejn. Ftit xhur wara s-sid giet mitluba li tmur tara l-hsara. Meta l-appuntament mitlub ma nzammx il-kazin qala s-soqfa taz-zewg kmamar u l-kontrabejt tas-sala. Kien f'dak il-waqt meta kien qed isir ix-xoghol li mar fuq il-post l-amministratur tal-post u meta sab is-soqfa maqlughin talab il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni biex il-konvenuti jieqfu mix-xogholijiet li kienu qed jaghmlu fil-bjut. Fil-kors tal-proceduri tal-mandat ta' inibizzjoni, u bis-soqfa maqlugha, gie nominat perit tekniku biex jirrelata. Dan ipprezenta diversi relazzjonijiet, kienu saru diversi rikorsi biex jinstab rimedju provisorju sakemm jinqata' l-mertu, u billi ma nghata ebda provvdiment, l-intimati f'dawk il-proceduri (il-konvenuti f'dawn il-proceduri) kienu ghamlu xoghol fuq is-soqfa kif kien irrelata l-perit minhabba l-istagun tal-maltemp li kien ser jibda. In segwitu l-atturi pprezentaw dina l-kawza u talbu dikjarazzjoni mill-Qorti li x-xogholijiet esegwiti mill-konvenuti jilledu d-drittijiet taghhom bhala sidien u huma kontra l-ligi u ghalhekk talbu li l-konvenuti jigu kkundannati li jirripristinaw il-fond bis-soqfa bit-travi u x-xorok. L-atturi qed isostnu li dawn ix-xogholijiet, oltre l-fatt li huma llegali, irrovinaw il-fond de quo bi pregudizzju irrimedjabbli ghalihom. Talbu wkoll li l-konvenuti jinstabu hatja ta' disprezz tali ghamlu x-xoghol rimedjali minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Qorti.

**Relazzjoni perit legali.**

Il-perit legali nominat minn dina l-Qorti rrelata li:

• l-inkwilini agixxew f'sitwazzjoni ta' necessita' minhabba perikolu pprezentat mis-soqfa li kellhom bzonn ta' tiswijiet urgenti;

- il-konvenuti ghamlu x-xogholijiet kif kellhom dritt jaghmlu biex jevitaw il-perikolu, inatteza l-indifferenza tas-sidien;

- li x-xogholijiet saru skond ir-rakkomandazzjoni tal-perit gudizzjarju partikolarment li l-fond iservi ta’ kazin tal-banda u jkun frekwentat minn socji u barranin l-aktar fiz-zminijiet tal-festa parrokkjali;

- li x-xogholijiet li saru jipprotegu l-fond u ma jippregudikawx lis-sidien ghaliex jistghu jinqalghu minghajr hsara fil-fond biex isir kollox kif kien qabel, jekk ikun il-kaz.

Il-perit ghalhekk ikkonkluda li d-domandi attrici kif imposti mhumiex attendibbili billi:

- Ir-riparazzjonijiet li ghamlu l-konvenuti nomine, kienu urgenti u la jilledu d-drittijiet ta’ l-atturi u lanqas ma huma kontra l-ligi;

- It-tieni u tielet domandi huma intempestivi stante li l-obbligu li talvolta jista’ jkollhom il-konvenuti li jirrippristinaw il-fond kif jippretendu l-atturi, huwa rimess ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni.

- Il-konvenuti ma jmisshomx gew imharrka personalment, billi kull ma sar, sar da parti tas-socjeta’ konvenuta.

**Il-Perit tekniku** irrelata li: (ara pagna 440 para ii u  iii):

Dwar dawk li huma xogholijiet strutturali li sar fil-livell ta’ l-ewwel sular, iz-zewg kmamar zghar inbidlulhom is-soqfa bil-konkos minflok bit-travi ta’ l-injam u x-xorok kif kienet il-kostruzzjoni originali. It-travi ta’ l-injam maqlugha minnhom u li jidhru f’kundizzjoni tajba, jinsabu mahzuna fil-kantina ta’ l-istess fond. Ix-xorok, pero’, ma jidhru imkien.

Is-sala l-kbira tidher li ghada fl-istat originali hlief ghal kontrabejt taghha li jinsab mghotti bil-konkrit bhaz zewg kmamar li nbidlulhom is-soqfa.

**Kritika ta’ l-atturi ghar-relazzjoni peritali**

Xogholijiet illegali u li jilledu d-drittijiet tal-propjetarji tal-fond.

L-atturi jirritjenu li ma jirrizultax li r-riparazzjonijiet kienu ta’ natura urgenti u li anke jekk ghal grazzja tal-argument kieku l-konvenuti ma segewx il-procedura stabbilita mill-ligi senjatament l-artikolu 1543 fis-sens li qatt ma nnotifikaw lill atturi b’rapport ta’ perit dwar il-htiega ta’ l-ghaggla ta’ dawk it-tiswijiet u dwar il-hsara li jista’ jgib id-dewmien.  Inoltre x-xogholijeit fis-soqfa tal-fond de quo saru minghajr permess tal-Planning Area Permits Board.

L-atturi jsostnu li ma giex pruvat li s-soqfa kienu fil-bzonn ta’ tiswijiet urgenti, anzi jirrizulta mill-provi (ara rapport tal-Perit Edwin Calleja) li s-soqfa ma kienu jirrapprezentaw ebda perikolu, u t-travi kienu ghadhom fi stat tajjeb. Fil-fatt is-soqfa fil-kmamar l-ohra retrostanti tal-fond kienu f’kundizzjoni tajba. Il-konvenuti ddecidew unilateralment u arbitrarjament li jibdlu s-soqfa tax-xorok u t-travi u jaghmlu wiehed tal-konkrit mhux ghaliex kien hemm xi perikolu imma ghax deherilhom li saqaf bix-xorok u t-travi m’humiex l-iktar saqaf idoneju ghal kazin tal-banda. Inoltre l-konvenuti komplew jezegwixxu x-xogholijiet fis-soqfa anke kontra l-ordni tal-Qorti meta nhareg il-mandat ta’ inibizzjoni.

L-intempestivita’ tat-tieni u tielet domanda attrici.

L-atturi jirritjenu li f’kaz li tintlaqa’ l-ewwel domanda, ghandhom jigu milqugha t-tieni u tielet domanda wkoll, ghax altrimenti huma jibqghu minghajr rimedju indefinitivament billi l-kirja in kwistjoni hija regolata mill-ligijiet specjali tal-kera Kap 69.  Ma hemm ebda dubbju li x-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti jippregudikaw id-drittijiet tas-sid billi waslu ghat-tibdil fil-karattru tal-fond u ghall eliminazzjoni ta’ kull pregudizju storiku li kellu.  Is-

saqaf tal-konkrit ma jistax facilment jigi rimoss meta tispicca l-lokazzoni u lanqas jista' jitqies bhala xoghol ta' natura temporanja.

Il-kwalita' li fiha gew imharrkin il-konvenuti.

L-atturi jsostnu li ghalkemm s-socjeta' konvenuta ghandha personalita' guridika distinta ma jfissirx li l-membri tal-kumitat taghha ma jistghux jigu tenuti responsabbli personalment ghall atti llegali kommessi minnhom f'isem l-istess socjeta'.

**Nota responsiva tal-konvenuti.**

Xogholijiet li allegatament illedew id-drittijiet attrici

Il-konvenuti ssottomettew li mhux vera li l-President tal-Kazin Vincent Magri kien iddecieda arbitrarjament li jinbidlu s-soqfa imma kienu kkonsultaw lill Perit Muscat Azzopardi. Inoltre l-atturi kienu gew infurmati bil-hsara u l-urgenza taghha bl-ittra tat-2 ta' Frar, 1989 u mhux erba' xhur wara cjoe f'nofs Gunju 1989.

Ir-riparazzjonijiet u x-xogholijiet li gew esegwiti mhux talli ma ppregudikawx lill-atturi izda kienu urgenti u necessarji biex jikkonservaw il-fond lokat biex jintuza ghall-iskop li nkera ghalih meta kienu l-atturi li skond il-ligi f'cirkostanzi simili li kienu obbligati li jiggarantixxu id-dgawdija tal-fond. Il-konvenuti mhux qed jitolbu li jigu mhallsa l-ispejjez li sborzaw biex jaghmlu dawn ir-riparazzjonijiet urgenti.

Kundanna ta' l-inkwilini li jirripristinaw il-fond lokat.

Ix-xogholijiet esegwiti jistghu jigu rimossi meta tigi terminata l-lokazzjoni u mhux qabel, jekk il-lokatur jesigi dana. Ix-xoghol li sar kien dak indikat mill-istess perit nominat mill-Qorti biex jikkontrolla x-xoghol.

Il-kwalita' li fiha gew imharrkin il-konvenuti.

L-azzjoni attrici kif proposta kontra l-konvenuti personalment ma hiex sostenibbili billi l-konvenuti kienu qeghdin jagixxu ghan nom tal-Kazin u mhux f'isimhom u fl-interess personali taghhom. Fil-kors tal-kawza mietu u gew sostitwiti uhud mir-rapprezentanti li gew originarjament imharrka u l-atturi ma ssollevawx ebda eccezzjoni fir-rigward billi jitolbu li kellha ssir xi legittimazzjoni ta' l-atti bil-mewt ta' x'uhud mill-konvenut imharrka personalment.

## KONSIDERAZZJONIJIET

L-atturi qed jikkkontendu li x-xogholijiet li saru mill-konvenuti mhux biss ma kienux urgenti imma lanqas kienu necessarji. Jirrizulta mill-provi li l-konvenuti kien ilhom zmien josservaw li kien hemm hsara fis-soqfa in kwistjoni u li kien qed jinzel l-ilma u jaqa' t-trab minnhom u qed issir hsara fil-pittura tas-saqaf. Huma kienu jiehdu hsieb il-manutenzjoni tas-soqfa regolarment izda mbaghad ddecidew li jiktbu lill atturi u ghamlu hekk fit-2 ta' Frar, 1989 permezz tal-Avukat (ara fol 348) fejn infurmawhom li kien hemm htiega urgenti li jsiru xogholijiet ta' riparazzjoni fil-fond. Izda billi baqghu bla risposta f'Gunju iddecidew li jibdew bix-xoghol u jibdlu xi xorok li kienu miksurin u perikoluzi izda meta bdew jesegwixxu dan ix-xoghol sabu li anke fit-travi kien hemm il-hsara fis-sens li kien hemm tnejn li kienu mherrijin u kellhom is-susa (fuq dana jaqblu l-periti nominati). Huma avzaw lis-sidien b'dan u billi ma deher hadd mis-sidien, il-konvenuti ddecidew li jibdlu s-saqaf u dan bla ma stennew lis-sidien. Meta qalghu s-saqaf imbaghad tfaccaw l-ahwa Montebello u meta raw li sar dan ix-xoghol, talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni u waqqfu x-xoghol ghal xaghrejn u kollox baqa' miftuh sa Settembru meta mbghad minhabba l-maltemp u l-urgenza tax-xoghol, il-konvenuti ghalqu s-saqaf u segwew is-suggerrimenti fir-relazzjoni addizzjonali tal-Perit Rene Buttigieg li kien tqabbad mill-Qorti fil-proceduri tal-mandat ta' inibizzjoni u ghal dan l-iskop (ara fol 390).

Il-konvenuti jsostnu li huma ma kienux qabdu u biddlu s-soqfa minn rajhom kapricjozament u arbitrarjament u bla

raguni imma kienu kkonsultaw lill Perit Ronald Muscat Azzopardi. Dan xehed li kien imsejjah mis-socjeta' konvenuta biex jara xi xorok maqsuma fis-saqaf ta' zewgt ikmamar fis-sular ta' fuq tal-kazin. Kien ra li xi xorok kienu maqsumin u tahom parir biex jaqilghuhom. Meta x-xorok inqalghu huma sabu li kien hemm xi travi fi stat hazin. Billi t-travi kienu mmermrin qalilhom biex jifthu l-irjus tat-travi u kif ghamlu hekk sabu li l-irjus kienu fi stat aghar. Ghalhekk lill konvenuti qalilhom biex jaqilghu s-saqaf kollu.

Skond l-artikolu 1541: (1) Jekk sid il-kera, wara li jigi msejjah b'att gudizzjarju, ma jaghmilx it-tiswijiet li ghalihom hu obbligat, il-kerrej jista' jitlob, b'citazzjoni, li jigi awtorizzat li jaghmel dawk it-tiswijiet bi spejjez ta' sid il-kera, taht dawk il-kondizzjonijiet illi l-qorti jkun jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi. (2) Il-kerrej ghandu jedd li jzomm il-kera maghluq jew dak li jkun ghad irid jaghlaq, biex jithallas lura ta' dawk l-ispejjez, bla hsara tal-jeddijiet tieghu ghal kull somma akbar, jekk l-ammont ta' dawk l-ispejjez ikun izjed minn dak il-kera.

Skond l-artikolu 1543 tal-Kodici Civili:  Il-kerrej jista', minghajr ma jkunu jinhtiegu proceduri bil-qorti, jaghmel bi spejjez ta' sid il-kera, dawk it-tiswijiet, li n-nuqqas jew id-dewmien taghhom, jista' jkun ghalih ta' hsara kbira; u, f'dan il-kaz, jista', biex jithallas lura, izomm il-kera bhal ma jinghad fl-artikolu 1541: Izda, il-kerrej ghandu mill-aktar fis li jista' jkun, jgharraf 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: Izda wkoll, sid il-kera ghandu l-jedd jissokta t-tiswijiet illi jkunu nbdew taht id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

F'dan il-kaz jirrizulta ex admissis li l-konvenuti ma segwewx il-procedura kontemplata fl-artikolu 1543  tal-Kap 16 li jinnotifikaw lill atturi b'rapport ta' perit dwar il-htiega ta' l-ghaggla ta' dawk it-tiswijiet u dwar il-hsara li jista' jgib id-dewmien. Konsegwenza ta' dana, skond il-gurisprudenza, l-inkwilin li ma josservax dina r-regola ma jkollux dritt ghar-rimborz ta' l-ispejjez li jkun ghamel u lanqas li jzommhom mill-kera dovut (ara sentenzi A.

Buttigieg vs Stagno Navarra 16.12.1944; Scerri vs Zammit Gauci 13/11/1950;). F’dan il-kaz il-konvenuti rrilevaw li huma mhux qed jitolbu li jigu mhallsa l-ispejjez li sborzaw biex jaghmlu dawn ir-riparazzjonijiet urgenti u ghalhekk id-dispost ta’ dana l-artikolu ghalkemm japplika ghax ma giex osservat izda fl-istess hin ma japplikax fil-konfront tal-konvenuti ghax huma mhux qed jitolbu kumpens (ara nota responsiva u xhieda a fol 154).

L-atturi pero’ qed jirritjenu li x-xogholijiet ma kienux necessarji u jghidu li ma hemm ebda dubbju li x-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti jippregudikaw id-drittijiet tas-sid billi waslu ghat-tibdil fil-karattru tal-fond b’dan li issa s-saqaf tal-konkrit ma jistax facilment jigi rimoss meta tispicca l-lokazzoni u lanqas jista’ jitqies li dan kien xoghol ta’ natura temporanja.

Skond l-artikolu 1564(1) tal-Kodici Civili:

*"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."*

Dan l-artikolu kien bazat fuq il-Kodici tar-Repubblika tat-Ticino Artikolu 834 u skond in-nota ta' Sir Adrian Dingli gie bazat fuq l-insenjament tat-Troplong (Diritto Civile - Permuta e Locazione - 351 et).

Mid-dispost tal-imsemmi artikolu jidher, "prima facie", illi l-kerrej matul il-lokazzjoni, ma jista’ jaghmel ebda tibdil fil-fond lilu mikri minghajr il-kunsens tas-sid. Pero’ hi gurisprudenza pacifika tal-Qrati taghna li bazaw fuq awturi kontinentali eminenti (ara f'dan ir-rigward: Baudry Lacantnerie - Della Locazone - Vol 1 - 399; Pacifici Manzoni - Della Locazione - 1116; Laurent - Diritto Civile XXV - 253; Duranton -Lib 111 -V11- 97; Ricci Diritto Civile 111-111) li l-kerrej jista' jaghmel tibdil fil-fond lilu mikri ghalkemm ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta li dan it-tibdil:

(i) ikun parzjali u mhux ta' importanza;

(ii) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-lokazzzjoni;
(iii) ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid;
(iv) ikun utili jew necessarju ghall-godiment tal-fond;
(v) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista jigi b'facilita' eliminat u l-fond ikun jista' jigi repristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel.
(Ara f'dan ir-rigward Rutter Giappone vs Strickland App 21/6/22 Vol XXV-1-206; Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici PA 17/10/35 Vol XX1X -11-681; Angelo Grech vs Giuseppe Gauci App 1/5/53 VOL XXXV11-1-156; Galea vs Grech (App 7/4/61 Vol XL-1-76; Stilon De Piro vs Falzon (App.5/3/65 Vol XLIX-1-270; George Cachia vs Manduca ( APP 26/7/1971 Magro vs Mizzi (App 22/1/71) M.Scerri vs D.Mifsud (App 6/4/73); Formosa vs Farrugia (App Ghawdex 25/2/79) Agnes Borg vs G.Tabone (App Civ.Inferjuri 11/3/86) N. Vassallo vs D. Muscat PA JSP 25/3/1994).

Kif qalet il-Qorti fis-sentenza "Agnes Borg vs G. Tabone (App Civ.Inferjuri 11/3/86 u ribadit fis-sentenza App Inf. J.Busutill vs G. M. Frendo et 17-2-87: "Huwa evidenti li ma jistax jigi stabbilit 'a priori' u b'mod generali x'inhuwa t-tibdil li l-kerrej jista' jaghmel billi dan jiddependi fuq ic-cirkostanzi partikolari ta' kull kaz".

Ghalhekk jinkombi lill-dina l-Qorti li fil-kaz prezenti tezamina c-cirkostanzi kollha fid-dawl tal-insenjament dottrinali fuq imsemmi u accettat mill-Qrati taghna.

Il-Qorti hi tal-fehma li x-xogholijiet li saru mill-konvenuti kienu necessarji u ma ppregudikawx irrimmedjabilment lill-atturi billi saru biex jikkonservaw il-fond lokat u biex jintuza ghall-iskop li nkera ghalih, u fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jista’ jigi repristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel.

Skond l-insenjament tad-dottrina u tal-gurisprudenza jekk il-konduttur jirreka dannu lill-lokatur u dak id-dannu jkun ta’ natura tali li ghandu jigi bilfors riparat malajr, il-lokatur ghandu dritt jagixxi mmedjatament skond id-dritt komuni; jekk pero’ ma jkunx hemm dannu ta’ dik in-natura, allura l-lokatur ma jistax jipproponi l-azzjoni sabiex jikkostringi l-konduttur jirripara dawk id-danni, jew ghar-rizarciment tad-

danni, qabel ma jkun spira t-terminu tal-lokazzjoni, ghaliex huwa appuntu f'dak iz-zmien illi l-konduttur ghandu jirrestitwixxi l-haga fl-istat li skond il-ligi jew il-ftehim huwa ghandu jirrestitwiha.

L-inkwilin ma jistax ikun kundannat ghar-riparazzjoni tad-danni li ghamel qabel ma taghlaq il-lokazzjoni, meta dawk id-danni mhumiex tali "*da compromettere in modo significante la buona conservazione del fondo locato*". Vol 32 p1 p 129 Bonnici vs Cassar.

Illi l-Qorti taghmel riferenza ghax-xhieda tal-Perit Ronald Muscat Azzopardi riportata aktar 'l fuq dwar in-necessita' tax-xoghol intrapriz. Vincent Magri a fol 330 xehed li huma hadu parir minghand il-perit biex jippreservaw is-saqaf tal-kamra tas-sala l-kbira li hija ghal qalbhom hafna u dahlu ghall certu spejjez biex proprju dan is-saqaf ma nnehhux u ma jmissuhx. Is-soqfa li nehhew kienu soqfa zghar u fihom erba travi kull kamra. Fortunato Sultana xehed li bhala kaxxier kien qal lill membri tal-kumitat illi biex jibdlu s-soqfa kienu ser jidhlu ghal spiza kbira u kieku mhux ghax proprju kien hemm il-bzonn ma kienux ser jidhlu ghaliha (fol 335).

Il-Qorti taqbel mal-konkluzzjoni tal-perit legali, li semgha l-provi, li l-inkwilini agixxew f'sitwazzjoni ta' necessita' minhabba l-istat li kienu fihom is-soqfa li kellhom bzonn ta' tiswijiet urgenti u li x-xogholijiet li saru kienu biex jipprotegu l-fond u ma jippregudikawx lis-sidien.

Inoltre gie kostatat li x-xoghol li sar jista' jerga jinqalgha minghajr hsara fil-fond biex isir kollox kif kien qabel, jekk ikun il-kaz. Il-Perit Rene Buttigieg irrelata u xehed li jekk isir saqaf tal-konkrit dana ikun jista' jigi mnehhi u minfloku jsir saqaf bix-xorok u travi ta' l-injam kif kien hemm originarjament (ara fol 362). Hu kkonferma li x-xogholijiet esegwiti jistghu jigu rimossi meta tigi terminata l-lokazzjoni. Infatti jekk l-atturi jippretendu li issa s-soqfa ghandhom jigu repristinati ghal kif kienu qabel, sinjal li dan ix-xoghol jista' jsir kemm issa kif ukoll fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni.

Il-konvenuti ssottomettew ukoll li l-konvenuti kienu komplew jezegwixxu x-xogholijiet fis-soqfa anke kontra l-ordni tal-Qorti meta nhareg il-mandat ta’ inibizzjoni. Il-Qorti ezaminat l-atti tal-kawza, tal-mandat ta’ inbizzjoni u r-rikors ghad disprezz, u jirrizulta li wara li kien inhareg il-mandat ta’ inibizzjoni, l-intimati (konvenuti odjerni) kienu talbu, permezz ta’ rikors, (ara fol 375) biex huma jigu awtorizzati jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji biex il-fond in kwistjoni ma jibqax espost ghal elementi. Kien rega gie nominat il-perit Rene Buttigieg biex jirrelata dwar liema xogholijeit provvisorji jistghu jsiru fil-fond biex l-istess fond ma jibqax espost ghall elementi, sakemm jigi deciz il-mertu. Il-Perit kien irrelata u kien ghamel il-suggerimenti tieghu. Il-konvenuti kienu qablu li jaghmlu x-xoghol suggerit mentri l-atturi kienu opponew. Il-Qorti pero’ baqghet ma ddegretatx it-talba urgenti tal-konvenuti, u billi kien hemm urgenza reali minhabba t-temp, il-konvenuti ghamlu x-xoghol skond kif kien issuggerixxa l-perit Rene Buttggieg. Billi x-xogholijiet saru skond ir-rakkomandazzjoni tal-perit gudizzjarju l-Qorti hi tal-fehma li nvista ta’ kif svolgew ruhhom l-affarijiet m’ghandiex tiehu passi ulterjuri fuq dina l-kwistjoni f’dan l-istadju.

Finalment kwantu ghat-talba ta’ l-atturi biex il-konvenuti jinstabu personalment responsabbili, l-Qorti taqbel li l-membri ta’ kumitat jistghu f’certi kazijiet jigu tenuti responsabbili personalment ghall atti illegali kommessi minnhom f’isem socjeta’ izda fil-kaz in ezami il-konvenuti kienu qeghdin jagixxu ghan-nom tal-Kazin u mhux f’isimhom u fl-interess personali taghhom. Kif irrilevaw il-konvenuti, fil-kors tal-kawza mietu u gew sostitwiti uhud mir-rapprezentanti li kienu gew originarjament imharrka, izda l-atturi ma ssollevaw ebda eccezzjoni fis-sens li jitolbu li ssir xi legittimazzjoni li kienet tkun necessarja li kieku l-konvenuti kienu qed jigi mizmuma personalment responsabbli.

**DECIZJONI**

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tichad it-talbiet attrici

Bl-ispejjez kontra taghhom.

**< Sentenza Finali >**

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