MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2006

Numru 35/2001/1

Mario Baldacchino, Joseph Baldacchino, Mary mart Antoine Lanfranco, Catherine mart Edward Naudi, Rosalie Chetcuti, Mary Chetcuti bhala usufruttwarja ta' l-assi ta' zewgha Joseph Chetcuti, u Anthony Chetcuti, Victoria Bonello, Louis Chetcuti u Paul Chetcuti u b' digriet ta' l-4 ta' April 2003 l-atti gew trasfruzi f' isem Mary Baldacchino, Maria Antonia sive Tanya Miniles u Mary Josephine St. John stante il-mewt ta' Joseph Baldacchino

vs

George Zammit

Il-Qorti,

Fil-21 ta' Marzu, 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors tal-imsemmija Mario Baldacchino et li jesponu bir-rispett:

Illi huma jikru lill-intimat numru tlieta u sittin (63) Saint Francis Street, Hal Qormi bhala stalel ghaz-zwiemel bil-kera ta Lm132.33 fis-sena jithallas kull sena bil-quddiem, pagabbli fit-8 ta Marzu 2002, u dan skond skrittura ta lokazzjoni tat-8 ta Marzu 1988 (Dok A).

Illi kuntrarjament ghall-kundizzjonijiet imposti fl-istess skrittura l-intimat ghamel tibdiliet strutturali u bena fl-istess fond minghajr il-kunsens bil-miktub tal-esponent u anke ghamel usu divers tal-istess fond.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lid an l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond u li jizgombra lill-intimat mill-fond.

Ra r-risposta tal-intimat George Zammit li jesponi bir-rispett:

Illi l-esponent jikri minghand ir-rikorrenti il-fond numru 63 Saint Francis Street Qormi.

Illi l-fond inkera bhala stalel u hekk ghadu uzat.

Illi dwar l-allegazzjoni tat-tbiddil strutturali minghajr il-kunsens bil-miktub tar-rikorrenti jinghad li madwar hjames snin ilu waqghu s-soqfa ta zewg stalel u wara li kienu l-istess rikorrenti li insistew mal-intimat biex isewwi l-istess hekk fil-fatt sar,

Illi r-rikorrenti accettaw il-kera wara li saru x-xogholijiet strutturali.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Ra n-nota ta osservazzjonijiet

Ra l-verbal tas-17 ta Jannar 2005

Ikkonsidra,

1. Din il-kirja hi regolata b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius LLD tat-8 ta Marzu 1988 fejn inter alia gie stipulat li l-fond ghandu jintuza ghal stalel u

“5. l-ispejjez ordinarji u straordinarji …………….. huma a karigu tal-inkwilin.
6. l-inkwilin ma jistax jaghmel tibdil strutturali kemm minn gewwa u kemm minn barra fl-imsemmi propjeta minghjr il-kunsens bil-miktub tas-sidien. Il-propjetarju jirriservaw id-dritt li jipezzjonaw l-imsemmija propjeta meta jkunu jridu”

2. L-ewwel kawzali li fuqha s-sidien qed isejsu t-talba taghhom hi li:

“kuntrarjament ghall-kondizzjonijiet imposti fl-istess skrittura l-intimat ghamel tibdiliet strutturali u bena fl-istess fond minghajr il-kunsens miktub tal-esponenti,” (fol 2-4)

3. L-intimat kontra din il-kawzali wiegeb li kienu l-istess rikorrenti li insistew mieghu biex isewwi s-soqfa ta l-istess statel ghax kienu waqghu u r-rikorrenti accettaw il-kera wara li saru x-xogholijiet strutturali.

4. Ir-rikorrenti Mario Baldacchino esebixxa ma l-affidavit meta qabbilha ma dak li ghamlu il-periti tal-Bord qal li:

(1) qabel, l-entrata kienet tikkonsisti f’kamra aktar wiesgha mill fonda. Illum l-entrata hija twila aktar milli hija wiesgha
(2) qabel, mill-entrata kont tghaddi ghal bitha miftuha kbira, li fil-pjanta hija mmarkata li hija orizzontali. Illum dain il-bitha ssaqqfet kollha.
(3) Illu, parti mill-bitha giet mibdula f’kamra, li hija immarkata bin-numru 2 …………

(4) Qabel ma kien hemm ebda bini fis-sular ta fuq dak terran. Illum dak is-sular huwa mibni u parti mill-bini sar fuq il-bitha li ssaqqfet. (fol 54)

5. L-intimat jghid li meta xtara l-fond is-soqfa kienu fi stat hazin, bit-travi bil-kontra, s-soqfa kienu bil-pjanci ta l-injam. “u l-ilma tal-bjut kollha ghal fuqhom.” “xi hames snin wara l-bidu tal kirja ceda saqaf ….. u waqa l-hajt b’kollox”. “Kellu jbiddel is-sistema ta kif jghaddi l-ilma tad-drenagg mhabba propjeta ta terzi. F’okkazzjoni ohra bidel il-bieb ta barra u rranga l-bir. Bena kamra fuq. Bit-twaqqif tas-soqfa u l-irrangar taghhom kien jaf ir-rikorrent Mario Baldacchino. L-intimat hu bennej, perit ma qabbadtx u permessi ma ntalbux. (fol 59-65)

6. Skond il-periti mahtura mill-Bord

“il-bini jinsab f’kundizzjoni tajba hafna, mbajjad u servut bis-servizzi kollha u jidher li hafna mix-xogholijiet huma recenti. Skond l-intimat ix-xogholijiet saru sabiex jigu mnehhija l-istati perikoluzi ta partijiet tal-fond, kif ukoll minhabba l-htiega ta ilqugh u irfid lill-bini adjacenti u kif spjegat u elenkat haw isfel:

1. bdil ta soqfa perikolanti tal-pjanci tal-konkos
2. qoxra konkos mal-appogg tal-kamra ……….. bhala irfid
3. twessiegh tal-bieb ta barra sabiex ikun jistghu iduru (fir-rapport idawwru) il-vannijiet fi triq dejqa
4. bdil tal-bibien ta l-istalel ghal dawk adattati ghal zwiemel
5. WC gdid that it-tarag bhala mezz minimu ta igjene ghal min juza l-post
6. Tarag gdid tal-konkos ghat-tieni sular
7. Bini tal-kmamar tat-tieni sular billi ………. fil-parti l-kbira skond l-intimat intuzaw hitan ezistenti’ (fol 27-28)

7. Il-Bord jifhem li s-sidien qatt ma habblu rashom dwar dan il-fond u bdew jiehdu nteress fih meta xi hadd minnhom jew huma kollha bieghu l-fond biswit. Hemm

nuqqas ta’ provi minn naha tar-rikorrenti. Bizzejjed ezami tax-xhieda moghtija minn Anthony Chetcuti in kontro ezami fis-seduta tas-17 ta Jannar 2005. Donnu li s-sidien ma jaqblux bejniethom dwar il-proceduri li ttiehdu quddiem il-Bord. Wara konsultazzjoni mal-periti il-Bord jifhem li l-intimat ghamel tiswijiet mhabba li gara kif kellu dmir li jaghmel skond il-ftehim (klawzola 5). Kien responsabbli ghal kull tiswija imma ma setax jaghmel tibdil strutturali. Kellu jsewwi dak li hemm li seta jinqala imma ma jaghmel xejn gdid “minghajr il-kunsens bil-miktub tas-sidien”. L-intimat irranga dak li kien hemm u ma jistax jinghad li ghamel bdil. It-tarag kien hemm u sar ahjar, l-kmamar kienu hemm fi “stat iehor”, et cet. (ara sa fejn applikabbli sentenza ta l-Onorabbli Qorti ta l-Appell in re “Spiteri et vs Mairangas et”, 5/10/01). Ma jistax jinghad li sar tibdil strutturali fis-sens li nholqot xi haga li ma kienetx hemm jew li xi haga giet mibdula minn kif kienet qabel. Dwar permessi jekk mehtiega is-sidien jistghu jiehdu passi ‘aliende’. Mill-istat tal-provi u l-opinjoni tal-periti l-Bord ma jhossx li jista jghid li r-rikorrenti ippruvaw dak li qed jghidu dwar l-ewwel kawzali u hekk qed jichad it-talba relattiva. Fl-ahhar mill-ahhar kull dubbju ghandu jmur favur il-kerrej.

8. It-tieni kawzali fir-rikors hija dwar uzu divers. Fin-nota ta osservazzjonijiet taghhom ir-rikorrenti jghidu

“Illi dwar l-uzu divers tal-fond, gie ppruvat illi minbarra stallel kif kien mikri huwa (l-intimat) uzah ukoll biex irabbi annimali ohra fosthom fniek u tigieg”

9. L-uzu principali tal-fond baqa kif kien – stalel ghazzwiemel. Billi maghhom fl-istess fond qed jinzammu xi ftit tigieg u fniek ma jfissirx li sar tibdil tad-destinazzjoni tal-fondi. Jigifieri li l-fond kellu jintuza ghall haga u qed jintuza ghall-ohra. Il-gurisprudenza tghallem li uzu daqsxejn divers imma simili ma jistax jigi kkwalifikat bhala bdil ta destinazzjoni. Dan qed jinghad bhala zieda ghaliex il-kawzali giet imdahhla fir-rikors biex tkun dahlet.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.”

Ir-rikorrenti sidien tal-fond, li tieghu qeghdin jitolbu t-tehid lura tal-pussess, appellaw minn din is-sentenza bl-ilment generiku li l-Bord adit ghamel apprezzament zbaljat tal-provi. B’ kontestazzjoni ghar-ragonament tal-Bord huma jikkontendu li l-intimat wettaq zewg infrazzjonijiet tal-ftehim lokatizju, jigifieri (i) li dan ghamel xoghlijiet strutturali minghajr il-kunsens bil-miktub taghhom u (ii) li ghamel uzu divers;

Jekk hemm bzonn jigi ripetut anke f’ dan l-appell, huwa obbligu tassattivament impost mil-ligi fuq il-kerrej li dan ghandu dejjem jinqeda bil-haga lokata bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem (Artikolu 1554, Kodici Civili). Minn din il-proposizzjoni tal-ligi jemanu l-obbligi tal-konservazzjoni u tal-kustodja tal-haga, anke ghaliex il-kerrej huwa tenut, b’ disposizzjonijiet ohra ta’ l-istess Kodici, li jirrestitwixxi l-haga lura fl-istess stat li rceviha, salv kull tgharriq bi qdumija jew b’ forza magguri (Artikolu 1559, Kapitolu 16), u allura, in kwantu tali, dan jobbligah jikkonserva l-haga mikrija sal-kunsinna [Artikolu 1126(1), Kodici Civili];

Ri-affermata din l-introduzzjoni tal-principju, m’ hemmx kwestjoni illi, f’ kaz ta’ allegat abbuz perpetrat mill-kerrej fil-fond mikri, l-apprezzament dwaru hu wiehed ta’ fatt, u ghalhekk jispetta lill-gudikant li jevalwa l-importanza ta’ l-allegat abbuz, jew l-inadempiment tal-pattijiet lokatizji. Fil-hsieb tal-Qorti din l-evalwazzjoni trid necessarjament tigi mizurata relattivament ghall-interessi tal-lokatur in kwantu dan, mhux biss ghandu dritt li jassikura adempiment mill-inkwilin tieghu tal-pattijiet lokatizji, izda, fuq kollox, li jara li l-haga lokata tkun sew ikkonservata, kemm ghal dak li hi struttura, kemm ghar-rigward tad-destinazzjoni akkonsentita;

Il-Qorti jidhrilha li ghandha tibda biex tiddisponi mit-tieni aggravju marbut, kif koncepit, mal-fatt tad-destinazzjoni

miftehma tal-fond. Dan qed taghmlu ghax thoss li dan l-aggravju ma jirrikjedix analisi elaborata tieghu;

L-appellanti jissottomettu illi t-trasgressjoni kommessa mill-intimat-inkwilin tikkonsisti fil-fatt illi dan qed juza l-fond ukoll ghat-trobbija ta' fniek u tjur, oltre li bhala stalel ghaz-zamma ta' zwiemel, l-uniku uzu koncess bl-iskrittura ta' ftehim tal-kirja tat-8 ta' Marzu 1988 (ara kopja a fol. 2 tal-process). Hi gurisprudenza pacifika dik li tirritjeni li aggunta ghall-uzu miftiehem, una volta determinat li din tkun kompatibbli man-natura tal-fond u d-destinazzjoni miftehma, mhix konducenti ghas-sanzjoni tal-ligi. F' dan is-sens hi s-sentenza fl-ismijiet "**Salvatore Cassar Ellul -vs- Tommaso Vella**", Appell, 20 ta' Mejju 1963, fejn jirrizulta li l-kerrej fir-razzett lilu mikri zamm baqar u barrin, oltre l-moghoz, ghal liema specifikament kien destinat il-fond skond l-iskrittura ta' ftehim. Ghamel sewwa allura l-Bord li, fil-fattispeci tal-kaz prezenti, irraguna li z-zamma ta' xi fniek u tigieg ma taghmelx l-uzu divers lamentat mill-appellanti. L-aggravju fuq din il-kwestjoni qieghed ghalhekk jigi respint;

Bl-invers ta' dan, il-motiv l-iehor dedott mir-rikorrenti appellanti ghar-ripreza tal-pussess tal-fond, bazata fuq l-inosservanza mill-intimat ta' kundizzjoni tal-kiri, timmerita aktar approfondiment;

B' disposizzjoni espressa l-ftehim ta' lokazzjoni jistipula illi "l-inkwilin ma jistax jaghmel tibdil strutturali kemm minn gewwa u kemm minn barra fl-imsemmija proprjeta` minghajr il-kunsens bil-miktub tas-sidien". Ghal certu vers din il-kundizzjoni hi, tista' tghid, replika ta' dak dispost mil-ligi fl-Artikolu 1564 (1), Kodici Civili;

Mill-fatti attendibbli fil-process ma jidherx li huwa kkontestat illi, ghallanqas fil-kaz ta' certi xoghlijiet li saru mill-intimat, dan ma kellux il-kunsens tas-sidien biex jaghmilhom. Lanqas ma huwa kkontrastat illi permess bil-

miktub ghax-xoghlijiet ma kienx inghatalu. Uhud mix-xoghlijiet li saru kellhom min-natura ta' riparazzjonijiet veri u proprji – bdil ta' soqfa u twessigh tal-bieb ta' barra tal-fond; ohrajn, mibnija ghall-htigijiet personali mill-intimat tal-fond – bini ta' kmamar fil-livell tat-tieni sular. Dawn ta' l-ahhar huma deskritti mill-membri teknici tal-Bord bhala "miljoramenti". (Ara rapport taghhom a fol. 37);

Dan premess, in linea ta' principju generali, u skond gurisprudenza kostanti fuq it-taghlim tal-**Laurent** (Vol. XXV Para. 253) huwa accettat, b' interpretazzjoni ta' l-Artikolu 1564 (1) precitat, illi avolja ma jottjenix il-permess tas-sid il-kerrej jista' jaghmel tibdiliet jew innovazzjonijiet, anke strutturali, fil-fond lokatizju, basta li dawn ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li jkunu ta' beneficcju ghall-kerrej, ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju, u jistghu jitnehhew, jekk ikun il-kaz, fit-tmiem tal-kirja. Ara **Kollez. Vol. XXV P I p 206** u **Vol. XXXVII P I p 156**, fost ohrajn. Ezami tal-bosta sentenzi fuq is-suggett jidher li jhalli d-definizzjoni ta' x' inhu "parzjali" fid-diskrezzjoni tal-gudikant u dipendenti mill-fattispeci tal-kaz singolu li jkun qed jigi determinat u deciz. L-interpretazzjoni moghtija tidher li hi wahda larga, tant li hu difficli li wiehed jghid liema xoghlijiet strutturali huma ezenti mill-kunsens tas-sid. Kif inghad, "il-gurisprudenza in effetti tiddetermina biss il-parametri li fihom l-inkwilin seta' jassigura t-tgawdija shiha tal-fond lilu lokat 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" – "**Marie Louise Agius *proprio et nomine* -vs- Ingrid Mifsud**", Appell, 20 ta' Novembru, 1998. Affermazzjoni din ribadita fid-decizjoni "**Dottor Alfred Grech *et* -vs- Joseph Muscat *nomine***", Appell, 10 ta' Ottubru, 2003;

Ciononostante, jidher li dik l-istess gurisprudenza tissenjala certi kriterji gwida, u cjoe:-

(i) It-tibidliet strutturali ma jridux jikkagunaw hsarat fil-fond – "**Espedito Azzopardi -vs- Geraldo Spiteri**", Appell, 2 ta' Novembru 1988;

(ii) Dawk l-istess tibdiliet ikunu ghall-ahjar tgawdija tal-kerrej u jimmeljoraw il-fond – **Kollez. Vol. XXVIII P III p 937** u **Vol. XLVII P I p 264**;

(iii) Ma jridux ikunu ta' xi gravita` apprezzabbli u proporzjonata – "**Giuseppe Magro -vs- Farmacista Eric Mizzi**", Appell, 22 ta' Jannar 1971;

Hi l-fehma ta' din il-Qorti illi f' kazijiet ta' din ix-xorta dak li hu ta' l-akbar importanza hi l-accertazzjoni necessarja ta' l-incidenza tax-xogholijiet fuq l-elementi strutturali tal-fond u jekk dawn biddlux il-konsistenza originarja tieghu bi hsara ghall-interessi tas-sid. Maghdud ma' dan, fil-kaz partikolari, hemm aspett ulterjuri x' jigi investigat. Ir-rikorrenti appellanti jallegaw mhux daqstant il-vjolazzjoni tal-provvediment tal-ligi, sew dik civili ordinarja u sew dik specjali, imma l-ksur tal-patt kontrattwali. Kif taraha din il-Qorti l-allegazzjoni ta' ksur bhala dan ma timplikax necessarjament il-verifika in konkret tad-danni materjali, o meno, fil-fond, u lanqas jekk it-tibdiliet li saru servewx ghall-ahjar tgawdija tal-kerrej jew ghall-miljorament tal-fond. Dak li verament ghandu jigi ezaminat hu jekk l-alterazzjonijiet da parti ta' l-intimat immorux kontra d-divjet espress tal-kuntratt ta' ftehim. Kif gja fuq espost, l-apprezzament ta' l-importanza ta' l-inadempiment hu mholli fil-gudizzju ghaqli tal-gudikant fl-ambitu tac-cirkostanzi kollha ta' fatt prezentati quddiemu. Dan anke indipendentement mill-konstatazzjoni peritali illi l-alterazzjonijiet fir-realta immeljoraw il-fond u kienu vantagguzi ghall-intimat-kerrej;

Fid-decizjoni fl-ismijiet "**Maria Stilon Depiro -vs- Giuseppa armla ta' Salvatore Falzon *et***", Appell, 5 ta' Marzu 1965, (**Kollez. Vol. XLIX P I p 263**) fejn ukoll kien hemm patt projbittiv dwar tibdiliet strutturali fl-iskrittura ta' ftehim, dik il-Qorti rragunat billi fl-ewwel lok irriteniet li l-materja ma kienetx tikkonsisti fil-vjolazzjoni tal-patt kommissorju tacitu skond il-ligi civili in kwantu l-kwestjoni

ma kienetx tinvolvi rizoluzzjoni tal-kuntratt imma jekk kienx hemm nuqqas ta’ osservanza tal-kondizzjonijiet tal-kiri. Ghaddiet imbaghad ghar-riflessjoni illi meta l-alterazzjoni strutturali, projbita mis-sid fil-kuntratt minghajr il-kunsens tieghu, ma tigix konsidrata ta’ entita` zghira, “lanqas ma tista’ tigi konsiderata ta’ importanza zghira l-klawsola li tipprojbiha billi tiswa hafna biex tigi stabbilita l-importanza tal-kondizzjoni l-volonta tal-parti li esigitha l-ghaliex jekk jidher probabbli li l-appellata (is-sid f’ dak il-kaz) ma kienetx tikkontratta l-lokazzjoni minghajr dik il-kondizzjoni, l-istess ma tistax tigi konsiderata ta’ importanza sekondarja, u jidher li l-appellata taghta mportanza mhux traskurabbli billi esigiet ukoll illi l-kunsens taghha ghal kull alterazzjoni jkun jirrizulta bl-miktub u li l-alterazzjoni permessa ssir taht id-direzzjoni ta’ perit ta’ fiducja taghha”;

Ghandu jigi osservat illi gja qabel din id-decizjoni l-Qorti ta’ l-Appell, ukoll bhal f’ dak il-kaz, kapeggjata mill-Onor. President Professur Sir Anthony Mamo, kellha okkazjoni tezamina kwestjoni ta’ ksur ta’ patt fi skrittura li kien jivvjeta t-tibdil strutturali fil-fond minghajr il-kunsens bil-miktub tas-sid. F’ dak il-kaz, wara ri-affermazzjoni tal-principju f’ materja ta’ modifiki tal-fond mikri minghajr kunsens, hawn ukoll aktar il-fuq esposti, dik il-Qorti sostniet, u apparti motivi ohra pekuljari ghal dak il-kaz, trattasi ta’ kirja ta’ fond ta’ abitazzjoni illi ma hassithiex sodisfatta illi d-divjet kien jikkolpixxi l-bini ta’ kamra ta’ daqs zghira li saret mihtiega ghall-bzonnijiet tal-familja tal-kerrej. Dan anke ghaliex ma kienx hekk jidhrilha li dik il-kostruzzjoni kienet verament qed tbiddel l-istruttura tal-fond. Ghal din ir-raguni u ohrajn li ma jinteressawx il-kaz *de quo* dik il-Qorti kienet hemm laqghet l-appell tal-kerrej. Ara kawza fl-ismijiet “**Prof. Dr. Joseph Galea -vs- Salvatore Grech**”, Appell, 7 ta’ April 1961 (**Kollez. Vol. XLV P I p 76**);

Applikati flimkien ghal kaz in ispecje l-osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet maghmula fil-precizati zewg decizjonijiet, din il-Qorti taghmel dawn ir-riflessjonijiet:-

(1) Dejjem tenut in mira d-divjet stabbilit fil-kuntratt, u l-patt l-iehor li l-ispejjez ordinarji u straordinarji huma a kariku tal-kerrej, ghal dak li jikkoncerna t-tibdil tas-soqfa dawn, fil-hsieb tal-Qorti ma jirrientrawx fil-parametri ta' dak id-divjet in kwantu huma indotti mill-obbligu l-iehor tal-kerrej koncernanti r-riparazzjonijiet. Anke kieku stess kellhom jitqiesu bhala tibdiliet strutturali, jezisti dubju dwar l-ghotja, o meno, tal-kunsens, anke jekk mhux bil-miktub. Dan fid-dawl tax-xhieda mhux biss ta' l-intimat, izda wkoll dik tar-rikorrenti Mario Baldacchino u Anthony Chetcuti u li donnha tindika li kien hemm dik il-volonta derogratrici tad-divjet fir-rigward tat-tibdil ta' dawn is-soqfa. F' kull kaz id-dubju ghandu jiffavorixxi lill-kerrej fir-rigward ta' dawn it-tibdiliet;

(2) Huwa fatt stabbilit mill-provi, u mir-rapport tal-membri teknici tal-Bord (fol. 27) illi l-intimat ma llimitax ruhu ghal dawk ix-xoghlijiet biss ta' riparazzjoni izda ghamel xoghlijiet ohra wkoll konsistenti minn tisqifa ta' parti mill-bitha, bini ta' tarag konducenti ghat-tieni sular u bini ta' kmamar f' dan il-livell. Ghal dawn zgur l-kerrej appellat ma kellux ebda forma ta' kunsens, la bil-fomm, u wisq anqas bil-miktub;

(3) Fl-opinjoni ta' din il-Qorti dawn ix-xoghlijiet, anke jekk minnhom infushom servew biex immiljoraw il-fond, saru bid-decizjoni unilaterali ta' l-intimat. Barra minn hekk, ma kienux tibdiliet traskurabbli u ta' entita zghira. Zgur li ma servewx ghall-konservazzjoni tal-fond mikri;

(4) Lanqas ma jista' jinghad li z-zieda ta' kmamar fil-livell tat-tieni sular kienu hekk necessarji, minn xi htiega impellenti jew servjenti u ancillari ghad-destinazzjoni miftehma ta' stalel ghaz-zwiemel billi, kif ammess mill-intimat innifsu, dawn jintuzaw ghad-delizzju taz-zamma fihom ta' ghasafar u ghat-trobbija ta' xi ftit fniek u tjur;

(5) Jirrizulta wkoll illi dawk il-kostruzzjonijiet saru minghajr il-permess ta' l-awtorita` kompetenti. Jinghad proprju fis-sentenza "**Anthony Spiteri *et* -vs- Pantelis Mairangas**", Appell, 5 ta' Ottubru 2001, citata wkoll mill-Bord, illi "ir-rilevanza ta' nuqqas ta' permessi mill-

awtoritajiet kompetenti biex ikopru x-xoghlijiet ezegwiti mill-inkwilin, setghu jkunu rilevanti biss f' dawk il-kazijiet fejn tali xoghlijiet ikunu saru minghajr il-kunsens espress jew tacitu tas-sid u fejn ix-xoghlijiet ikunu ta' pregudizzju ghall-fond". F' dak il-kaz, bil-kontra ta' dan prezenti, dak il-kunsens kien hemm u kien gie moghti;

(6) Dan kollu jfisser illi apparti li dawk ix-xoghlijiet ma kienux essenzjali, lanqas ma kienu legittimati. Dan mhux biss ghaliex ebda permess dwarhom ma kien ottenut, imma, ukoll, ghaliex ma kienux jissodisfaw il-kriterju stabbilit fil-principju billi ma jistghux jitqiesu ta' "importanza zghira" u lanqas vantaggjuzi ghall-konservazzjoni originarja tal-fond u ghad-destinazzjoni akkonsentita. Huwa ferm logiku, skond il-Qorti, illi l-appozita nkluzjoni tal-klawsola ta' divjet fil-kuntratt ta' ftehim kienet intiza, ghallanqas zgur mis-sidien, ghall-konservazzjoni ta' l-imobbli fl-istat originarju. F' dawn ic-cirkostanzi l-interpretazzjoni estensiva tal-principju ma tistax isservi ta' soljev lill-appellat;

(7) Bi twegiba ghal certu hsieb tal-Bord jigi rilevat illi mhux il-kompitu ta' din il-Qorti li tindaga jekk ir-rikorrenti kellhomx motivazzjonijiet ulterjuri bil-proponiment ta' l-azzjoni taghhom. Dak li jikkoncerna lil gudikant huwa jekk, fuq il-fatti akkwiziti, kienx hemm vjolazzjoni ta' l-ispecifika klawsola tal-kuntratt u l-importanza u incidenza ta' l-alterazzjonijiet fir-rirgward tal-fond u l-interessi tas-sidien. Huwa dan l-ezami li ttantat taghmel din il-Qorti f' din is-sentenza;

(8) L-obbligazzjonijiet naxxenti minn kuntratti in omagg ghall-principju "*pacta sunt servanda*" jridu jigu rispettati u mhux accettabbli li xi hadd mill-partijiet kontraenti jahseb li dawn jsiru ghat-taparsi biex, wara, u bis-semplici volonta tieghu, dawk l-istess obbligazzjonijiet ikunu jistghu jigi cirkuwiti u aggirati kif jaqbillu u ghab-beneficcju tieghu biss;

Huwa l-kaz ghalhekk, fuq il-bazi tal-konsiderazzjonijiet kollha maghmula, illi din il-Qorti twarrab is-sentenza

appellata tal-Bord u tghaddi biex takkolji s-sanzjoni nvokata mir-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, filwaqt li takkoji l-appell lilha devolut mir-rikorrenti appellanti, tirrevoka s-sentenza appellata tal-Bord li Jirregola l-Kera. Fic-cirkustanzi qed tipprefiggi lill-intimat appellat terminu perentorju ta’ erba’ (4) xhur ghall-iskop ta’ zgumbrament mill-fond *de quo*. Huwa gust u xieraq li l-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew fi kwoti ndaqs mill-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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