MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-6 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 1594/2000/1

Mary mart it-Tabib Joseph Vella Briffa

v.

Joseph Borg bhala prokuratur generali ta' Mary armla ta' William Phillips née Borg,
u Charles Debattista u ta' Luzio Borg u Mary Scifo,
Violet mart Joseph Borg u Julian Borg
fil-kwalità tieghu ta' kuratur tal-wirtijiet ta'
Anthony Borg u Joseph Borg,
Carmel Borg, Evelyn Tanti, Helen Tonna,
Catherine Calleja, Julian Borg,
Anthony Borg u Edward Borg,
dawn ta' l-ahhar bhala wlied il-mejtin

Salvatore u Maria Borg

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Lulju 2000 illi permezz tieghu l-attrici, wara illi ppremettiet illi hija proprjetarja tal-hanut *City of London Bar*, sitwat f'Main Street, San Giljan; illi hemm pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera proceduri ghall-izgumbrament kontra l-konvenuti biex huma jivvakaw il-fond *de quo*; illi l-attrici talbet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni numru 2519/00 kontra l-konvenuti sabiex huma jigu inibiti milli jwahhlu tinda (*canopy*) jew strutturi ohra fuq l-imsemmi fond, u dan peress illi la hija ma tat il-kunsens taghha lill-konvenuti ghal dan l-iskop, u lanqas ma nkiseb il-permess mill-Awtorità ta' l-Ippjanar; illi dik il-Qorti laqghet it-talba ta' l-attrici u inibiet lill-konvenuti milli jwahhlu tinda (*canopy*) jew strutturi ohra fuq il-fond *City of London Bar*, Main Street, San Giljan; talbet ghaliex dik il-Qorti ma ghandhiex: 1. tiddikjara illi la l-attrici ma tat il-kunsens taghha lill-konvenuti biex iwahhlu tinda (*canopy*) jew strutturi ohra fuq il-fond *City of London Bar*, Main Street, St. Julians, u lanqas ma nkiseb il-permess mill-Awtorità ta' l-Ippjanar; 2. tordna lill-konvenuti biex ma jwahhlu l-ebda tinda (*canopy*) jew strutturi ohra fuq l-imsemmi fond proprjetà ta' l-attrici; bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 2519/00, kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni, u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-attrici;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attrici u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti illi permezz taghha eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez stante li huma ma huma qed jaghmlu xejn gdid, izda biss sostituzzjoni ta' *canopy*, li tqattghet bil-moghdija taz-zmien, b'wahda gdida u

ghalhekk l-attrici, li wirtet il-proprjetà minghand l-antenati taghha, li ma kienux sabu oggezzjoni, kif *del resto* lanqas ma setghu isibu, ghat-twahhil ta' *canopy*, ma tistax tippretendi li ghandha drittijiet li ma jisistux (*sic*) u qatt ma esistew;

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti, konfermata bil-gurament minn Julian Borg, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza tas-sittax (16) ta' Ottubru, 2002 illi permezz taghha l-Prim Awla tal-Qorti Civili laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u cahdet it-talba attrici bl-ispejjez kontra taghha, u dana wara illi kkunsidrat hekk:
"Fil-kaz in ezami l-attrici qed titlob li dina l-Qorti tordna lill-konvenuti biex ma jwahhlu l-ebda tinda (*canopy*) jew strutturi ohra fuq il-fond proprjetà taghha billi qed issostni li la hi ma tat il-kunsens taghha lill-konvenuti biex iwahhlu tinda (*canopy*) jew strutturi ohra fuq il-fond *City of London Bar* u lanqas ma nkiseb il-permess mill-Awtorità ta' l-Ippjanar.

"Il-konvenuti jikru l-post minghand l-attrici izda ma giex ezebit il-kuntratt ta' lokazzjoni tal-post, jekk dana jezisti. Fin-nuqqas japplikaw il-provedimenti tal-Kodici Civili.

"L-Artikolu rilevanti hu l-Artikolu 1564(1) tal-Kap 16 li jghid: 'Il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jaghmel ebda tibdil (*alteration*) 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 hu bazat fuq il-Kodici tar-Repubblika tat-Ticino Art. 834 u skond Sir A. Dingli (Noti) gie bazat fuq l-insenjament tat-Troplong (*Diritto Civile - Permuta e Locazione*).

"Mid-dispost ta' l-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. Però hi gurisprudenza pacifika tal-Qrati taghna li bbazaw ruhhom fuq awturi kontinentali (Baudry Lacantinerie, Pacifici

Mazzoni, Laurent u Ricci) li l-kerrej jista' jaghmel tibdil fil-fond lilu mikri ghalkemm ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta li dan it-tibdil (1) ikun parzjali u mhux ta' importanza kbira; (2) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni; (3) ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid; (4) ikun utli jew necessarju ghall-godiment tal-fond u (5) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' b'facilità jigi eliminat u l-fond ikun jista' jigi ripristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel (ara Vol 25 p1 p 206; Vol 29 p2 p 681; Vol 37 p1 p 156; XL p1 p 76; XLIX p1 p 270 fost ohrajn).

'*Non si può a priori ed in linea di massima stabbilire quali modificazioni apportati dal conduttore alla cosa locata sinao legittimi o no, bisogna avere riguardo alle particolari corcostanze del caso ed in ispecie alla professione, arte o mestiere dell'conduttore, all'uso per cui il fondo è stato locato, al consenso espresso o presunto del locatore ed all'opera nella quale le modificazioni hanno luogo*.' (Vol XXV, pI, p206)

'*Il conduttore è tenuto di servirsi della cosa locata da buon padre di famiglia e per l'uso determinato nel contratto o che, in mancanza di convenzione possa presumersi a norma delle circostanze* …'

'*Conseguenze di tale principio si è che il conduttore non può senza il consenso del locatore fare innovazioni nella cosa locata ne può mutarne la forma. Questo principio però (Laurent Vol XXV No. 253) non deve essere inteso nel senso che il locatario non possa recare alcuna modificazione alla cosa anche quando fosse necessaria ed utile al suo godimento: avendo il diritto di godere, bisogna che abbia la facoltà di adattare la cosa alle sue convenienze ed ai suoi bisogni. Soltanto alla fine della locazione è tenuto a rimettere i luoghi nel loro pristino stato, se il locatore lo esige*.' (Vol XXV, pI, p206).

"Fil-kaz in ezami, l-konvenuti u l-awturi taghhom kellhom *canopy* fuq il-bieb u fuq it-tieqa tal-hanut in kwistjoni ghall zmien twil. Imbaghad il-konvenuti kienu ddecidew li jibdluwhom u jaghmlu *canopy* wahda li tkopri kemm it-tieqa u l-bieb f'daqqa izda l-attrici opponiet ghax qalet li

dina ser tkerrah il-faccata u kien hemm il-biza ghas-sigurtà tal-*flat* ta' fuq il-hanut. Qalet ukoll li l-konvenuti m'ghandhomx il-permessi tal-*Planning Authority* u tal-Pulizija.

"Illi dwar il-kwistjoni jekk hemmx bzonn il-kunsens tas-sid f'dan il-kaz ghat tibdil tal-*canopy* il-Qorti hi tal-fehma li f'dana l-kaz ma hemmx bzonn tal-kunsens billi mhux ser isir tibdil strutturali fil-post u x-xoghol ser ikun wiehed parzjali u mhux ta' importanza kbira. Dan mhux ser jibdel id-destinazzjoni tal-lokazzjoni u x-xoghol ser ikun utli jekk mhux necessarju ghall-godiment tal-fond mill-konvenuti. Fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni ser jibqa' possibli li tinqala' l-*canopy* u l-fond jigi ripristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel.

"Kwantu ghall-kunsens ta' l-awtoritajiet l-ohra, (Il-*Planning Authority* digà ddikjarat li jekk ikun hemm bdil fil-qies u materjal tal-*canopy*, il-permess ma jinghatax) dina hija kwistjoni bejn il-konvenuti u l-istess awtoritajiet u jekk il-konvenuti ghandhomx dritt jaghmlu dana x-xoghol u jottjenu dawn il-permessi hi kwistjoni li jridu jiddeciedu l-awtoritajiet dejjem bla pregudizzju ghad-drittijiet tat-terzi. F'dana l-kaz digà rajna li l-kunsens tas-sid mhux necessarju."

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-attrici illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, wara illi iddikjarat illi qed
"… tinterponi umili appell (a) mid-digriet moghti f' Gunju 2002 [*sic*] li bih cahdet it-talba ta' l-esponenti ghall-produzzjoni tal-provi dwar l-opposizzjoni tal-qraba tal-konvenut Julian Borg ghall-operat tieghu, (b) kif ukoll mis-sentenza fl-ismijiet premessi moghtija fis-16 ta' Ottubru 2002",

talbet hekk:
"… illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrevoka, thassar u tannulla l-imsemmija digriet u sentenza u, wara li tisma' dawk il-provi li gew eskluzi mill-Ewwel Onorabbli Qorti, tilqa' t-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra l-konvenuti";

Rat ir-risposta tal-konvenuti illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettew illi t-talba ta' l-appellanti ghandha tigi michuda bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel haga illi ghandha tinghad dwar l-appell ta' l-attrici kontra dak illi hija issejjah "digriet moghti f'Gunju 2002" hija illi l-appellanti ma indikatx f'liema gurnata ta' Gunju, 2002 gie emanat l-istess digriet. Minhabba dan in-nuqqas, dina l-Qorti ezaminat l-atti processwali u minn dan l-ezami irrizultalha illi matul ix-xahar ta' Gunju, 2002 l-ewwel Qorti ma tat ebda digriet la *seduta stante* u lanqas kameralment;

Fil-fatt mhux possibbli illi nghata xi digriet *seduta stante* waqt Gunju, 2002 ghaliex matul dan ix-xahar, fil-kawza odjerna, l-ewwel Qorti ma zammet ebda udjenza. Dan jemergi car mill-fatt illi l-ewwel Qorti zammet udjenza fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Mejju, 2002 u dakinhar gie verbalizzat illi (fol. 85)
"Il-kawza tibqa' differita ghas-sentenza ghat-12 ta' Lulju, 2002 fid-9.15 a.m.";

il-verbal sussegwenti huwa dak ta' l-udjenza tat-tnax (12) ta' Lulju, 2002 (fol. 86) li fih jinghad semplicement "Meta ssejhet il-kawza; il-kawza tibqa' differita ghas-sentenza ghas-16 ta' Ottubru 2002 fid-9.15am."

Minn dak illi inghad sa issa huwa evidenti illi ma jirrizulta illi hemm ebda "digriet moghti f'Gunju 2002" mill-ewwel Qorti illi dina l-Qorti tista' tirrevoka jew tikkonferma. Huwa ghalhekk il-kas illi dina l-Qorti tastjeni milli tiehu konjizjoni ulterjuri ta' dan l-appell kwantu dirett kontra d-"digriet moghti f'Gunju 2002";

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji ta' l-attrici appellanti kontra s-sentenza appellata huma s-segwenti:

1. Fi kliem ir-rikors ta' appell (fol. 95-96):

"Illi l-ewwel aggravju huwa li l-Ewwel Onorabbli Qorti warrbet bhala minghajr ebda importanza l-fatt elokwenti illi, biex jaghmlu dan il-*canopy*, l-konvenuti (a) ma kellhomx il-kunsens tal-proprjetarja tal-fond, (b) ma kellhomx il-permess tal-Pulizija mehtieg skond il-ligi, (c) ma kellhomx il-permess ta' l-Awtorità ta' Malta ghall-Ambjent u l-Izvilupp (MEPA) già l-Awtorità ta' l-Ippjanar, biex titwahhal, (d) bnew parapett ta' taht il-*canopy* fuq art tal-Gvern u ghalhekk ma kellhomx il-permess tad-Dipartiment ta' l-Artijiet, u fuq kollox (d [*recte*: e]) kien hemm l-oppozizzjoni tal-qraba tal-konvenut Julian Borg ghall-operat tieghu";

2. Ukoll, dejjem fi kliem ir-rikors ta' appell (fol. 97):

"Illi aggravju iehor huwa li zewg ragunijiet ohra validi migjuba mill-esponenti in sostenn ta' l-oppozizzjoni taghha ghall-*canopy* gew injorati mill-ewwel Qorti, u cioè, (a) li din il-*canopy* ser tkerrah il-faccata u (b) kien hemm il-biza ghas-sigurtà tal-*flat* ta' fuq il-hanut";

Ikkunsidrat:

Illi, kwantu ghall-ewwel (1) aggravju, ghandu jinghad, qabel xejn, illi dina l-Qorti mhux sejra tikkonsidra l-ilmenti (b), (d) u (e) ghaliex dawn ma jirrizultawx mill-premessi ta' l-att ta' citazzjoni. Infatti, l-unika premessa ta' l-att ta' citazzjoni illi hija rilevanti ghall-finijiet ta' l-aggravju in konsiderazzjoni hija s-segwenti (fol. 1 *tergo*):

"Billi l-attrici talbet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni numru 2519/00 kontra l-konvenuti sabiex huma jigu inibiti milli jwahhlu tinda (*canopy*) jew strutturi ohra fuq l-imsemmi fond, u dan peress li <u>la hija ma tat il-kunsens taghha lill-konvenuti</u> ghal dan l-iskop, u <u>lanqas ma nkiseb il-permess mill-Awtorità ta' l-Ippjanar</u>" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

inoltre, l-ewwel (1) talba attrici taqra hekk:

"Tiddikjara illi <u>la l-attrici ma tat il-kunsens taghha lill-konvenuti</u> biex iwahhlu tinda (*canopy*) jew strutturi ohra

fuq il-fond *City of London Bar*, Main Street, St. Julians, u lanqas ma nkiseb il-permess mill-Awtorità ta' l-Ippjanar" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Kwantu għall-ilment (a), jiġifieri dak illi, skond l-appellanti, "l-Ewwel Onorabbli Qorti warrbet bhala mingħajr ebda importanza l-fatt elokwenti illi, biex jagħmlu din il-*canopy*, l-konvenuti … ma kellhomx il-kunsens tal-proprjetarja tal-fond", ma hemmx wisq x'jingħad. Mhux minnu illi l-ewwel Qorti ma tatx importanza lill-fatt pruvat illi l-konvenuti ma ottjenewx il-kunsens ta' l-attrici sabiex jagħmlu *canopy*. Infatti, fit-tielet (3) u fir-raba' (4) paġini tas-sentenza appellata (fol. 90 u 91) l-ewwel Qorti ikkonstatat illi l-attrici opponiet għall-imsemmija *canopy* ("izda l-attrici opponiet", fol. 91), iddikjarat illi huwa applikabbli għall-kaz dak illi jipprovdi l-Artikolu 1564(1) tal-Kodici Civili, għamlet riferenza għal sentenzi tal-Qrati tagħna illi stabbilew il-principji illi jirregolaw l-interpretazzjoni u l-applikabilità ta' l-imsemmi Artikolu tal-Kodici Civili, ezaminat il-provi prodotti fid-dawl ta' dawn il-principji u waslet għall-konkluzjoni korretta illi fil-kaz in ezami l-kunsens ta' l-attrici ma kienx meħtieġ;

Anqas dwar ilment (c) ma hemm wisq x'jingħad għaliex, indipendentement minn dak illi jingħad fir-rigward fis-sentenza appellata, mill-provi prodotti ma jirrizultax pruvat b'mod konkluziv illi sabiex issir il-*canopy* lamentata mill-attrici huwa meħtieġ il-permess ta' l-attwali *Malta Environment & Planning Authority* (già l-Awtorità ta' l-Ippjanar). Infatti, filwaqt illi x-xhud Joseph Farrugia - illi prezumibilment xehed in rappreżentanza ta' l-allura Awtorità ta' l-Ippjanar - b'riferenza għall-*canopy* qal (fol. 49):
"Biex jintalab permess irid ikun hemm kambjament sostanzjali tal-qisien. Biex tbiddel il-materjal hemm bzonn permess" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

jirrizulta illi:

(i) il-*canopy* in kwistjoni hija intiza illi tissostitwixxi oħra - jew oħrajn - illi kien hemm qabel (ara fol. 61);

(ii) ma jirrizultax illi fil-qisien tal-*canopy* proposta hemm "kambjament sostanzjali in relazzjoni ma' dak illi kien jezisti qabel (ara fol. 45);
(iii) ma ngiebet ebda prova illi l-materjal tal-*canopy* proposta huwa differenti minn dak ta' qabel;

Ghalhekk, l-ewwel (1) aggravju ta' l-appellanti mhux fondat;

Ikkunsidrat:

Illi, kwantu ghall-ilment (a) tat-tieni (2) aggravju, dina l-Qorti ma tifhimx kif l-attrici qed tippretendi illi l-ewwel Qorti kellha tiehu in konsiderazzjoni l-fattur illi l-*canopy* proposta "ser tkerrah il-faccata" meta mill-atti processwali ma jirrizultax x'dehra ser ikollha din il-*canopy*. *Inoltre*, jekk l-attrici qed tippretendi illi *canopy*, tkun kif tkun, "ser tkerrah il-faccata", il-faccata kienet già kerha bil-*canopy* ta' qabel (ara ritratti a fol. 55);

L-ilment (b) tat-tieni (2) aggravju ma jimmeritax konsiderazzjoni *in vista* tas-segwenti silta qasira izda elokwenti minn dak illi qalet l-attrici in kontroezami waqt l-udjenza mizmuma mill-ewwel Qorti fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Ottubru, 2001 (fol. 64):
"Il-*flat* ta' fuq is-*City of London* ma hux tieghi ghaliex bghettu";

Ghal dawn il-motivi:
Tiddisponi mill-appell billi tastjeni milli tiehu konjizjoni tieghu kwantu dirett kontra d-"digriet moghti f'Gunju 2002" u billi tichdu kwantu dirett kontra s-sentenza appellata tas-16 ta' Ottubru, 2002;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

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