MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

Seduta tas-26 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 160/1996/2

Carmen mart Joseph Micallef u Tessie mart Joseph Borg

v.

Radamatic Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors kif korrettipprezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tieghu r-rikorrenti, wara illi ippremettew illi huwa jikri lis-socjetà Radomatic Limited il-fond 108 Mannarino Road, Birkirkara, versu l-kera ta' Lm1095 fis-sena pagabbli (Lm273.75) kull tliet xhur, prossima skadenza 1 ta' Novembru 1996; illi s-socjetà intimata kissret (*sic*) il-kondizzjonijiet lokatizji billi ghamlet xogholijiet strutturali minghajr il-kunsens preventiv tas-sidien u/jew minghajr ma tat id-debitu avviz lis-sidien; illi

inoltre l-istess socjetà intimata kissret il-kondizzjonijiet lokatizji meta ppermettiet li l-fond jintuza minn terzi; talbu sabiex dak il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond *de quo* u ghal dan il-fini jordna l-izgumbrament tas-socjetà intimata fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa ghal dan l-iskop;

Rat ir-risposta tas-socjetà intimata illi permezz taghha eccepiet:
Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi:-

1. *Ai termini* tal-ftehim vigenti bejn il-partijiet, is-socjetà intimata ma hijiex tenuta illi tottjeni il-kunsens preventiv tar-rikorrenti ghal xogholijiet strutturali, izda hija tenuta biss illi (a) tavza lis-sidien bil-miktub (b) tassigura li x-xogholijiet isiru skond l-arti u s-sengha u skond ir-regolamenti esistenti (c) tassigura id-direzzjoni ta’ perit u (d) tissopporti l-ispejjez relattivi kollha minghajr dritt ta’ kumpens;

2 Is-socjetà intimata debitament avzat bil-miktub lir-rikorrenti illi kienu sejrin isiru xi xogholijiet preventivament u l-istess rikorrenti accedew liberament fuq il-post biex jivverifikaw tali xogholijiet ghall-affari taghhom, minghajr ebda xkiel jew intralc;

3. F’kull kaz, u assolutament minghajr pregudizzju ghall-premess, ix-xoghijiet intraprizi huma *di natura* minimi u ma jaffettwawx l-istruttura tal-fond *de quo*;

4. Minghajr pregudizzju ghall-fatt li ma hemm xejn fil-kundizzjonijiet lokatizji vigenti bejn il-partijiet li jivvjetaw li jigi permess li l-fond jintuza minn terzi, jekk ir-rikorrenti qe(gh)din jimplikaw b’xi mid, xi sullokazzjoni jew assenjazzjoni, *in parte* jew *in toto*, tali allegazzjonijiet huma ghal kollox inveritjeri u ma jikkorrispondu bl-ebda mod ghar-realtà;

Illi ghaldaqstant it-talbiet kontenuti fir-rikors promotur ghandhom jigu respinti kollha bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat is-sentenza tat-tmienja u ghoxrin (28) ta’ Dicembru, 2001 illi permezz taghha dina l-Qorti irrevokat is-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-hmistax (15) ta’ Novembru, 2000 u kompliet tiddisponi hekk:
“… tirrimetti l-atti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, b’ordni lill-appellanti illi jesebixxu kopja tal-ftehim tal-kirja b’nota fir-Registru tal-Bord li Jirregola l-Kera fi zmien hmistax millum, waqt li tidderiegi l-istess Bord illi jerga’ jqis il-meritu fid-dawl tal-produzzjoni ta’ dan id-dokument u jiddecidih finalment skond il-ligi. L-ispejjez ta’ dan l-appell kellhom fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.”

Rat is-sentenza moghtija fl-erbgha u ghoxrin (24) ta’ Frar, 2005 illi permezz taghha l-Bord li Jirregola l-Kera iddecieda hekk:
“… billi s-socjetà intimata ghamlet xogholijiet strutturali minghajr debitu avviz lir-rikorrenti, il-Bord jilqa t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti jergghu jiehdu f’idejhom il-fond 108 Triq Mannarino Birkirkara, ghall-ghan ta’ tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien millum, l-ispejjez jisthallsu mis-socjetà intimata”;

u dana wara illi kkonsidra hekk:
“1. Din il-kirja hija regolata bi ftehim bil-miktub tal-31 ta’ Lulju 1977 li ghalaq fil-31 ta’ Lulju 1997 u r-rikors gie presentat fl-20 ta’ Settembru 1996. Il-Bord jista jawtorizza lis-sid li ma jgeddidx il-kirja ‘meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skond il-ftehim legali skond l-uzu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta’ din l-Ordinanza) …’. Din il-kawza twalet u ghal hekk illum il-kirja skond il-ftehim bejn il-partijiet skadiet (ara *Camilleri vs Debattista noe et*, App. mill-Bord 19/05/2004).

“2. Gie miftiehem *inter alia* li l-kerrej ikun jista’ jaghmel b’jedd

(i) alterazzjonijiet strutturali basta (a) jigu avzati s-sidien bil-miktub; (b) ix-xoghol isir skond is-sengha u r-regolamenti esistenti, (c) ix-xogholijiet isiru taht id-

direzzjoni ta’ perit, u (d) ix-xogholijiet isiru a spejjez (tal-kerrej) li ma jkollu l-ebda dritt (la matul il-lokazzjoni u lanqas fit-terminazzjoni taghha) li jitlob xi permess [*recte*: kumpens] ghalihom.

(ii) Il-kerrej a spejjez tieghu bi dritt seta jwahhal *neon lights* mal-faccata tal-fond, *neon signs* vertikali (ta’ mhux iktar minn 20 pied tul mal-faccata tal-fond sovrastanti propjetà tas-sidien).

(iii) Il-kerrej kellu l-jedd li jaghmel cessjoni imfissra bhala ‘sullokazzjoni u/jew cessjoni tal-lokazzjoni liberament lil erba’ kumpaniji fosthom *Radamatic Limited* (*in formation*)’.

(iv) Cessjonijiet ohra setghu isiru taht certi kundizzjonijiet.

“3. Zewg ir-rikorrenti Borg fl-*affidavit* jghid li l-kirja hi fuq *Radamatic Limited* skond il-ftehim fuq imsemmi. Meta dahlet fil-post fl-1995 inqalghu ‘l-armaturi u s-soffitt tas-saqaf’. Iddahhlet merkanzija konnessa ma *computers* li baqghet hemm ‘bosta xhur’. Dan sar minghajr il-kunsens tas-sidien. Saru xogholijiet strutturali fil-fond ‘mhux biss … minghajr il-kunsens taghna izda sahansitra minghajr il-permess tal-bini’ minghand l-Awtorità ta’ l-Ippjanar’.

“4. L-istess xehed Joseph Micallef, ir-ragel tar-rikorrenti l-ohra.

“5. Ir-rapprezentant ta’ l-Awtorità ta’ l-Ippjanar imressaq mir-rikorrenti stqarr li kienet saret applikazzjoni minn Carmel Calleja f’isem is-socjetà intimata fejn dan iddikjara li hu l-propjetarju, fit-22 ta’ Dicembru 1995. Intalab li tinbidel il-faccata u l-permess inhareg fl-10 ta’ Ottubru 1996. L-avukat tar-rikorrenti b’ittra tat-23 ta’ Dicembru 1996 gharraf lill-Awtorità li s-sidien ma kienux taw l-ebda permess biex isir tibdil strutturali fil-fond (fol 27). Wara dan ir-rapport l-Awtorità kitbet lill-perit tas-socjetà intimata biex fi zmien tlett (3) xhur ‘*submit proof of ownership of premises*’ (fol 19). Fit-18 ta’ Frar 1997 (ix-xhud deher

quddiem il-Qorti l-ghada) wiegbu f'isem l-applikant l-avukat u l-perit tieghu. Ix-xhud ha 'hsieb illi l-*file* jerga' jmur ghand id-DCC peress illi jidher li hemm dubji serji dwar id-dikjarazzjoni tal-propjetà da parti ta' l-intimat' (fol 17). Issottometta pjanti ta' kif kien il-fond u ghal xiex intalab permess: '*oltre* il-kambjamenti interni, strutturali, kien hemm ukoll … applikazzjoni halli tinbidel il-faccata'.

"6. Carmelo Calleja li ghandu l-ishma tas-socjetà intimata jghid
dwar xoghol li ghamel fil-fond u permess lill-Awtorità ta' l-Ippjanar biex 'niksi l-faccata kollha bl-irham' (fol 30).

Izid

'Ghal dawn ix-xogholijiet jiena ma tlabtx permess tas-sidien, avzajthom biss, ghaliex fil-kuntratt ta' lokazzjoni hemm li kont awtorizzat naghmilhom.

Ktibt ittra lis-sidien fejn avzajthom li ser naghmel dawn ix-xogholijiet izda jiena ma zammejtx kopja ta' din l-ittra … ghax deherli li ma kellix ghalfejn inzomm' (*ibid*).

"Jghid ukoll li rceva ittra minghand l-avukat tar-rikorrenti, fuq il-post kellu bennej, is-sidien gew jaraw ix-xoghol u kellmuh dwar katusa (fol 31). Qatt ma ceda l-kirja imma bi pjacir ghal socjetà ohra zamm xi *container* ta' ditta Germaniza li kienet tahmel *programming* tal-*computers*. Zammomlhom ghal erba' xhur (fol 31-32).

Is-socjetà intimata gabet bhala xhud lil Albert Stagno Navarra li hu msieheb fl-ufficcju tal-perit Giordemaina Medici, il-perit li jsemmi Calleja li ghandu kumpanija *Afrot*. Kumpanija Germaniza xtrat propjetà mill-ufficcju tax-xhud u il-perit. Gie inkarigat Calleja biex jaghmel ix-xoghol. Dam ma tlesta u Calleja kellu jzomm ghal xi sitta/seba' xhur affarijiet li jintuza[w] f'ufficcju. Calleja ma [t]hallasx ghax kien htija tieghu li ma kienx tlesta x-xoghol (fol 39-40).

Carmelo Calleja rega xehed fis-seduta tat-<u>22 ta' Ottubru 1997</u> dwar il-hazna tal-makkinarju li saret imma l-ftehim

ma Stagno Navarra kien li jekk johrog il-permess ghall-faccata ma jzommx l-affarijiet izjed. Dwar l-applikazzjonijiet lill-Awtorità ta' l-Ippjanar jghid li kienu ghal 'dekorazzjoni fuq il-faccata u biex naghmel *partition* fuq gewwa biex ikolli iktar *storage* (fol 41). Jerga jghid li lis-sidien gharrafhom bil-miktub qabel ma talab il-permess. Sar zball mill-perit tieghu meta gie dikjarat li hu l-propjetar[j]u tal-fond. Kitbu lill-Awtorità x'kien gara u hariglu l-permess tal-<u>21 ta' Ottubru 1997</u>. L-ispjegazzjonijiet kien tahom qabel ma xehed ir-rappresentant ta' l-Awtorità (ara para 4).

"7. Jirrizulta li s-socjetà intimata ghamlet xogholijiet strutturali fil-fond. Saret applikazzjoni fit-22 ta' Dicembru 1995 lill-Awtorità ta' l-Ippjanar. Carmelo Calleja f'isem *Radamatic Ltd* iffirma is-*certificate of ownership* (fol 24)

I certify that

Nobody except the applicant is the owner of any part of the land to which the application relates and which is shown in red on site plan accompanying the application. (hemm ukoll firma ohra ta' Carmelo Calleja).

"Il-permess hareg wara l-presentata tar-rikors (fl-20 ta' Settembru 1996) fl-10 ta' Ottubru 1996. Ix-xogholijiet saru qabel ma hareg il-permess. Skond il-ftehim, is-socjetà intimata setghet taghmel bdil strutturali basta:

(1) jigu avzati s-sidien bil-miktub

(2) ix-xoghol isir skond is-sengha u r-regolamenti esistenti

(3) ix-xogholijiet isiru taht id-direzzjoni ta' perit.

"Is-sidien jghidu li x-xogholijiet saru minghajr il-kunsens taghhom. L-intimat jghid li baghtilhom ittra li hu jghid li ma ghandux kopja taghha. Il-Bord gha[n]du quddiemu kopja ta' dokument ufficjali fejn Calleja ffirma bhala proprjetarju. Ghandu n-nuqqas ta' taghrif dwar din l-ittra. Jghid li 'l-indikazzjoni fl-applikazzjoni ma l-Awtorità tal-

Ippjanar fejn gie dikjarat illi l-kumpanija intimata hija sid il-post, kien zball tal-perit … infatti wara l-ispjegazzjonijiet li tajt sussegwentement nista nghid l-bierah stess (21 ta' Ottubru 1997) nhareg il-permess biex isiru ix-xogholijiet li jiena tlabt li naghmel'. X'inhuma l-ispjegazzjonijiet ma jghidx kif ma tellax jixhed lill-perit biex almenu jghid li ha zball. Il-Bord ma jifhimx kif bniedem fin-negozju jaqbad u jaghmel dikjarazzjoni bl-addocc fejn hemm implikazzjonijiet serji ghas-sidien u jistghu jittiehdu passi kontrihom mill-Awtorità. L-intimat jallega li s-sidien kienu jafu u sahansitra kellmuh fuq katusa. Jghid ukoll li rceva ittra minghand l-avukat tar-rikorrenti.

F'dan l-isfond, il-Bord (li kif presedut ma semax ix-xhieda hu) jasal ghall-konkluzjoni li Calleja ma avzax lis-sidien. Barra dan ghamel ix-xoghol qabel ma hargulu l-permessi u wkoll kiser il-kundizzjoni li x-xogholijiet isiru skond ir-regolamenti esistenti. Qabel ma johrog permess ma jistax jinghad li x-xoghol ser isir skond is-sengha. La ma inghatax avviz, ma jistax jinghad li kien hemm xi kunsens, tfis[s]er xi tfisser l-iskrittura.

"Il-ftehim jikkontempla c-cessjoni u/jew ic-cessjoni tal-kirja. Din il-kundizzjoni ma jirrizultax li nkisret. Billi l-kerrej ihalli lil haddiehor jaghmel uzu flimkien mieghu ta' post ma jkunx qed jissulloka jew icedi l-kirja. Huwa minnu li l-Kap 69 ma jaghmel l-ebda distinzjoni bejn trasferiment qasir jew twil, onorus jew gratuitu (ara *Cutajat vs Schembri* (App 7/10/96) izda 'hu car u ovvju li s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cioè li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew ceda l-kirja tieghu u tali ma hix bizzejjed li tkun indizju jew probabiltà. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment li l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova konvincentement illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b'mod reali u mhux fittizju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu anke responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid (*Theuma et vs Mercieca* App 20/02/1996).

Il-prova ma saritx u t-talba fuq dik il-kawzali qed tigi michuda.”

Rat ir-rikors ta’ appell tas-socjetà intimata illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet fih esposti, talbet hekk:
“… illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-24 ta’ Frar 2005 fl-ismijiet fuq premessi u tichad it-talba tar-rikorrenti appellati bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess rikorrenti appellati”;

Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellati illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbu illi s-sentenza appellata tigi konfermata bl-ispejjes kontra s-socjetà intimata appellanti;

Trattat l-appell;

Ezaminat l-atti tal-process;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji tas-socjetà intimata kontra s-sentenza appellata huma s-segwenti (fol. 150):
1. Fi kliem ir-rikors ta’ appell:
“Fl-ewwel lok, ghandu jirrizulta bir-rispett, illi s-sentenza *de quo* hija nulla in kwantu mankanti minn motivazzjoni effettiva, kif rikjest [fl-artikoli] 23 u 218 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, b’dan illi l-istess sentenza giet reza mhux gusta fis-sustanza taghha kif kontemplat fis-sens ta’ l-Artikolu 790 tal-istess Kap. 12”;

2. Ukoll fi kliem ir-rikors ta’ appell:
“Fit-tieni lok, l-apprezzament maghmul mill-Bord in Prim’Istanza huwa mankanti, f’partijiet ghal kollox, fil-punti fejn kellu jsir u jsemmi kunsiderazzjonijiet illi huma effettivament estranei ghal fattispecji tal-kaz”;

Ikkunsidrat:

Illi, sabiex issostni l-ewwel (1) aggravju taghha, is-socjetà intimata appellanti tissottometti hekk fir-rikors ta' appell (fol. 151):

"L-istess artikolu (E) citat [*i.e.* il-kondizzjoni (E) ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni a fol. 107 sa 109] jesigi però illi s-sidien jigu avzati bil-miktub, dwar dan il-Bord *sic et simpliciter* jghid biss '*f'dan l-isfond il-Bord (li kif presedut ma semax ix-xhieda hu) jasal ghall-konkluzjoni illi Calleja ma avzax lis-sidien*' dan il-kumment illi jidher illi jifforma effettivament il-bazi innifisha tas-sentenza kif johrog mid-*decide* ta' l-istess huwa bir-rispett assolutament priv minn kwalsiasi motivazzjoni, ragunament jew l-icken kunsiderazzjoni gustifikanti. Imkien fis-sentenza ma l-Bord jispjega jew jiccara kif, ghaliex jew a bazi ta' xiex wasal ghal din il-konkluzjoni. Id-*decide* tibda testwalment bil-kliem '*Ghalhekk billi s-socjetà intimata ghamlet xogholijiet strutturali minghajr debitu avviz lir-rikorrenti il-Bord jilqa' t-talba …*'. Hawn ukoll bir-rispett ma nsibu ebda motivazzjoni jew spjegazzjoni. Jigi sottomess bir-rispett illi l-assenza assoluta ta' motivazzjoni biex tiggustifika d-decizjoni moghtija hija fiha nnifisha, apparti kull kunsiderazzjoni ohra, gustifikazzjoni cara ghar-revoka tas-sentenza relattiva" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Dina l-Qorti taqbel mal-kontenzjoni tas-socjetà appellanti illi l-kliem, minnha citat mis-sentenza appellata, "F'dan l-isfond, il-Bord … jasal ghall-konkluzjoni li Calleja ma avzax lis-sidien" huma "effettivament il-bazi innifisha tas-sentenza kif johrog mid-*decide* ta' l-istess" izda ma taqbilx ma' l-asserzjoni ta' l-istess socjetà illi "dan il-kumment … huwa … assolutament priv minn kwalsiasi motivazzjoni, ragunament jew l-icken kunsiderazzjoni gustifikanti". F'dan ir-rigward, fil-fehma ta' dina l-Qorti, huma sinjifikattivi hafna l-kliem adoperati fis-sentenza appellata "F'dan l-isfond". Infatti, x'inhu dan l-isfond? Huwa ir-rassenja tal-provi prodotti maghmula fil-partijiet enumerati minn tlieta (3) sa sitta (6) tas-sentenza appellata (fol. 139 sa 142) u - dak illi huwa aktar importanti - il-kunsiderazzjonijiet maghmula fil-parti enumerata sebgha (7) ta' l-istess sentenza (fol. 143 u 144), senjatament il-paragrafu illi jibda bil-kliem "Is-sidien jghidu li x-xogholijiet …" (*a calce* ta' fol. 143). Ta' importanza kardinali ghall-

finijiet ta’ l-aggravju in ezami huma l-kliem illi jinsabu fl-ahhar imsemmi paragrafu tas-sentenza appellata: “Il-Bord … Ghandu n-nuqqas ta’ taghrif dwar din l-ittra”. Dina l-Qorti hija konvinta illi “din l-ittra” hija dik illi s-socjetà appellanti, *tramite* x-xhud Carmelo Calleja, tallega illi baghtet lir-rikorrenti, jew ahjar, lis-sidien tal-fond *de quo*, sabiex tavzahom preventivament bix-xogholijiet illi kien fi hsiebha tesegwixxi fl-istess fond. Dina l-Qorti hija konvinta ukoll illi dak illi kien qed jafferma l-Bord li Jirregola l-Kera, permezz tal-kliem appena citat mis-sentenza appellata, huwa illi ma mill-provi prodotti ma tirrizultax prova konvincenti u konkludenti illi l-imsemmija ittra giet spedita mis-socjetà intimata lir-rikorrenti. Din hija motivazzjoni sufficjenti sabiex tissodisfa l-vot ta’ l-artikolu 218 tal-Kap. 12, abbinat ma’ l-artikolu 23 ta’ l-istess Kap. 12;

Konsegwentement, l-ewwel (1) aggravju tas-socjetà appellanti mhux fondat;

Ikkunsidrat:

Illi t-tieni (2) aggravju tas-socjetà appellanti, fis-sostanza, jammonta ghal sottomissjoni illi l-Bord li Jirregola l-Kera ghamel apprezzament zbaljat tal-provi prodotti;

Illi huwa risaput illi qorti tat-tieni (2) grad ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi prodotti maghmul minn qorti jew tribunal ta’ l-ewwel (1) grad, purkè ma tirrizultalhiex raguni serja sabiex taghmel hekk. Fil-kaz odjern, dina l-Qorti, wara illi ezaminat bir-reqqa l-provi kollha prodotti taqbel ma’ l-apprezzament ta’ dawn il-provi maghmul fis-sentenza appellata illi wassal lill-Bord li Jirregola l-Kera illi jilqa’ t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-pussess tal-fond *de quo* wara illi ikkonkluda korrettement illi “s-socjetà intimata ghamlet xogholijiet strutturali minghajr debitu avviz lir-rikorrenti”;

Ghalhekk, anqas it-tieni (2) aggravju tas-socjetà appellanti ma huwa fondat;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad l-appell tas-socjetà intimata appellanti u billi tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi t-terminu stabbilit ghall-fini ta' l-izgumbrament ghandu jibda jiddekorri mill-lum;

Tordna illi l-ispejjes ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mis-socjetà intimata appellanti.

< Sentenza Finali >

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