QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A. (HONS) LL.D. – PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 5 ta' Ottubru, 2001.

Numru 13

Citaz. Nru. 1734/95 GCD

Anthony Spiteri u Carmel Spiteri

vs

Pantelis Mairangas, Rosanna Mairangas u Splendor Company Limited

Il-Qorti;

<u>Is-sentenza appellata</u>

Fis-6 ta' Ottubru, 2000 l-Prim'Awla tal-Qorti Civili ppronunzjat is-segwenti sentenza in parte fil-kawza fl-ismijiet premessi:-

> F'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li l-qorti tholl kuntratt ta' kiri ta' immobbli ghax qeghdin ighidu li l-konvenuti ma harsux il-pattijiet tal-kiri.
>
> Ic-citazzjoni tghid illi l-konvenuti jikru lill-atturi l-fond numru tmienja u erbghin (48) fi Triq Zakkarija, il-Belt Valletta, li huwa entrata u bitha, kif ukoll l-appartament numru tlieta (3) fl-istess bini. Il-kuntratt ta' kiri kien stipulat fl-1 ta' Ottubru 1993; b'dan il-kuntratt kienu konfermati kuntratti ohrajn li kienu saru qabel, u l-

konvenuti kienu ntrabtu li ma jaghmlux hsara lill-atturi jew lill-proprjetà mikrija.

Gara izda li, minkejja dawn il-kuntratti, il-konvenuti, bi ksur tal-ftehim, bla ma kellhom jedd ghamlu kamra fuq is-saqaf ta' l-ambjent li kien il-bitha. Meta ghamlu hekk ghamlu hsara lill-ambjenti l-ohra ta' l-atturi, barra milli esponew lill-atturi ghal azzjoni penali u amministrattiva minhabba f'dan il-bini.

Dan jaghti lill-atturi l-jedd li jitolbu li jinhall il-kiri. Ghalhekk fethu din il-kawza u qeghdin jitolbu illi l-qorti:

1. tholl il-kiri stipulat bejn il-partijiet bil-kuntratt ta' l-1 ta' Ottubru 1993 u bil-kuntratti l-ohrajn li saru qabel, minhabba ksur ta' l-obbligazzjonijiet kuntrattwali u hsara lill-atturi;

2. tikkundanna lill-konvenuti jizgumbraw mill-fond fi zmien qasir li jinghatalhom; u

3. tghid illi l-konvenuti ghandhom iwiegbu ghad-danni li jsofru l-atturi minhabba fl-eghmil illegali taghhom.

Qeghdin jitolbu wkoll l-ispejjez tal-kawza.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eccezzjonijiet:

1. mill-1 ta' Ottubru 1993, meta sar il-kuntratt ta' kiri msemmi fic-citazzjoni, il-konvenuti ma ghamlu ebda bidliet strutturali jew xoghlijiet ohra li jistghu jwasslu biex jinhall il-kiri; u

2. it-tibdiliet kollha li saru qabel dak in-nhar kien jaf bihom u kien approvahom is-sid; aktar milli tibdiliet kienu benefikati; u, f'kull kaz, ma jwasslux biex jinhall il-kiri.

Kien hemm eccezzjoni ohra li tghid li isem il-konvenut Pantelis Mairangas kien muri hazin fuq ic-citazzjoni u l-atti l-ohra, izda, wara li saret korrezzjoni b'dikriet tat-18 ta' Marzu 1996[1], ma hemmx ghalfejn inqisu aktar din l-eccezzjoni.

Il-kwistjonijiet f'din il-kawza, essenzjalment, huma tnejn: (1) jekk il-konvenuti ghamlux tibdiliet fil-bini illi, jekk ikunu saru minghajr il-kunsens tas-sid, iwasslu biex is-sid ikun jista' jitlob li jinhall il-kiri; u (2) fil-kaz li saru dawk it-tibdiliet, jekk is-sid kienx jaf bihom u tax il-kunsens tieghu biex isiru.

L-ilment ta' l-atturi hu li l-konvenuti saqqfu l-bitha li hemm fil-fond, hlief ghal parti zghira fin-nofs fejn hemm *skylight*, u fuq parti minn dan il-bejt gdid bnew kamra billi tellghu hajt bil-*bricks* sa gholi ta'

---

1 *Fol.* 25.

xi tliet piedi u bi hgieg fuq *frame* tal-metall minn tliet piedi 'l fuq. Bicca minn din il-kamra gdida hija msaqqfa b'*corrugated sheets*, u l-bqija hija msaqqfa b'xorok li, ighidu l-konvenuti, kienu hemm minn qabel ma hadu l-fond huma ghax fuq il-bitha kien hemm gallarija msaqqfa. Effettivament li ghamlu l-konvenuti kien li ziedu ma' din il-gallarija biex ghamlu saqaf fuq il-bitha kollha u komplew saqqfu parti mill-bejt il-gdid bil-*corrugated sheets*[2]. Milli jidher dan ix-xoghol sar ghall-habta ta' l-1973 jew 1975[3]. Jidher ukoll illi ghal dawn ix-xoghlijiet kienu mehtiega l-permessi ta' l-awtorità kompetenti, izda ma kienet saret ebda talba biex jinkisbu dawn il-permessi[4].

L-entrata u l-bitha, flimkien ma' l-appartament numru hamsa (5), kienu l-ewwel inkrew lil Frank Buhagiar (li ma hux parti f'din il-kawza) u lill-konvenuta Rosanna Mairangas flimkien mill-genituri ta' l-atturi. Il-kiri kien sar b'kitba tat-28 ta' April 1973[5]. Fost il-pattijiet hemm dak numru hamsa (5) li jghid hekk:

> 5) the entrance and the yard is [*sic*] to be used as a shop to sell domestic and ornamental articles *etc.*

Jidher illi l-abbozz originali tal-ftehim kien ighid illi "*the entrance is to be used ... ...*" izda meta l-partijiet iffirmaw ziedu wkoll il-kliem "*and the yard*".

Fit-28 ta' Jannar 1974 saret zjieda mal-ftehim[6] u nbidlu l-ambjenti mikrija. Il-kitba l-gdida tghid ukoll li saru xi tibdiliet strutturali, izda dawn it-tibdiliet kienu t-tniffid ta' mahzen u kamra (tnejn mill-ambjenti godda mikrija fit-28 ta' Jannar 1984) mal-bqija tal-fond[7]. Ma jinghadx li ssaqqfet il-bitha izda jinghad li l-kerrejja kienu kisbu l-permess ta' Louis Sapienza, kerrej iehor li kellu bieb u tieqa jaghtu ghal gol-bitha, biex dawn il-bieb u twieqi jinghalqu[8].

Saret kitba ohra fid-9 ta' Frar 1974[9] li tghid illi Frank Buhagiar ma ghandux jitqies li huwa kerrej.

---

2 Ara l-verbal ta' l-access li sar fl-14 ta' Mejju 1999, *fol.* 142.

3 Ara x-xiehda ta' Louis Sapienza fis-seduta tal-15 ta' Lulju 1998, *fol.* 75.

4 Ara x-xiehda ta' l-A.I.~. Reuben Abela, *area team manager* ma' l-Awtorità ta' l-Ippjanar, fis-seduta ta' l-14 ta' Mejju 1999, *foll.* 122 *et seq.*

5 *Foll.* 8 *et seq.*

6 *Fol. 10* et seq.

7 Para. 30, *fol.* 10.

8 Para. 38, *fol.* 11.

9 *Fol.* 13.

Saret kitba ohra fis-16 ta' Dicembru 1975[10] li biha komplew zdiedu l-ambjenti mikrija. Il-kitba fiha wkoll dawn il-pattijiet:

> 5) It is agreed that all sorts of alterations including structural alterations and the supply of services including electricity, water and drainage will be the entire responsibility of the tenant and that any damage caused to the entire building including also damage to nearby buildings as a result of structural alterations will have to be repaired by the tenant at his own expense.
>
> 6) All structural alterations should be made according to regulations and under the direction of an architect.

L-ahhar ftehim huwa dak li sar b'kitba ta' l-1 ta' Ottubru 1993[11], izda f'dan il-ftehim ma sarux tibdiliet li huma relevanti ghall-ghanijiet tal-kawza tallum.

Il-konkluzjoni tal-qorti, wara li rat u qieset ix-xiehda kollha fil-process, hija li, ghalkemm it-tisqif tal-bitha u l-bini tal-kamra fuq saru kontra l-ligi billi ma sarux bil-permessi mehtiega, u ghalhekk bi ksur tal-patt numru sitta (6) tal-kitba tas-16 ta' Dicembru 1975, madankollu dan ma ghandux iwassal biex jinhall il-kiri ghax is-sidien kienu jafu b'dawn ix-xoghlijiet ghall-inqas meta sar il-ftehim ta' l-1 ta' Ottubru 1993, u ghalhekk b'dak il-ftehim geddew il-kiri ghalkemm kienu jafu b'dawn in-nuqqasijiet.

Ir-ragunijiet li wasslu lill-qorti ghall-konkluzjoni li s-sidien kienu jafu b'dawn ix-xoghlijiet huma dawn:

L-ewwel kitba, dik tat-28 ta' April 1973, tghid illi l-kerrejja setghu jinqdew bil-bitha wkoll bhala parti mill-hanut. Billi, naturalment, ma setghux ihallu l-merci fil-berah esposti ghall-elementi, jidher implicitu l-kunsens tas-sid li l-bitha tissaqqaf. Dan il-fatt huwa korroborazzjoni tax-xiehda li ta l-konvenut Pantelis Mairangas fis-seduta tat-22 ta' Frar 2000[12], ghalkemm jidher li l-konvenut qed ighid hazin meta jghid li l-bitha kienet gà msaqqfa meta sar it-tieni ftehim, dak tat-28 ta' Jannar 1974, ghax, kif rajna, meta sar dak il-ftehim il-bitha kienet ghadha hemm. X'aktarx, ghalhekk, li ssaqqfet xi ftit wara, u li x-xoghlijiet li saru fiha huma l-i*structural alterations* imsemmija fil-patt numru hamsa (5) tal-kitba tas-16 ta' Dicembru 1975. Dan l-izball tax-xhud ma jfissirx li, kif jippretendu l-atturi, ghandu jitlef kull kredibbiltà.

---

[10] *Fol.* 14.

[11] *Fol.* 6 *et seq.*

[12] *Foll.* 158 *et seqq.*

Dak iz-zmien li saru x-xoghlijiet in-negozjati mal-kerrejja kien jaghmnilhom Michael Spiteri, missier l-atturi. Huwa minnu li, kif qalu l-atturi fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom, missierhom ma kienx is-sid izda amministratur tal-beni parafernali ta' martu li, milli jidher, kienet uzufruttwarja. Madankollu, l-atturi, *aventi causa* minn ommhom wara l-mewt taghha, huma marbutin b'dak li ghamlet hi u zewgha f'isimha bhala amministratur *ex lege* ta' hwejjigha. Naturalment, l-atturi mhux bilfors jafu x'kien ghamel missierhom — l-attur Anthony Spiteri stess stqarr li ma jistax jeskludi li missieru kien ra x-xoghlijiet li ghamel il-konvenut[13] — izda xorta jibqghu marbutin b'dak li kien ghamel f'isem l-awtrici taghhom.

Raguni ohra li twassal lill-qorti ghall-konkluzjoni li s-sidien kienu jafu bix-xoghlijiet hija x-xiehda ta' l-attur Carmelo Spiteri fis-seduta tat-8 ta' April 1997. Dan qal li, qabel ma iffirmaw il-kitba ta' l-1 ta' Ottubru 1993, l-atturi kienu qeghdin ifittxu ma' xiex "jiggranfaw"[14] biex igieghlu lill-konvenuti joqoghdu ghal ftehim gdid, ghax l-atturi kienu tal-fehma li l-konvenut ma kienx mexa maghhom bi rgulija. F'dawn ic-cirkostanzi l-qorti taraha iebsa li tifhem li l-atturi ma stharrgux bir-reqqa biex jaraw isibux xi haga ohra ma' xiex "jiggranfaw". Jekk ghamlu hekk zgur li saru jafu li l-bitha ssaqqfet, ghax minn gewwa l-hanut tal-konvenuti jidher li l-bitha issa saret parti mill-hanut billi ssaqqfet.

Raguni ohra hija li, meta mietet omm l-atturi, qabel ma saret il-kitba ta' l-1 ta' Ottubru 1993, l-atturi kienu baghtu lill-Arkitett Richard Aquilina biex jispezzjona l-fond u l-perit ghamel "deskrizzjoni ta' l-affarijiet x'hemm u m'hemmx"[15]. Minn din id-diskrizzjoni tal-perit kellhom jidhru x-xoghlijiet li saru.

Fil-fehma tal-qorti, ghalhekk, l-atturi kienu jafu bix-xoghlijiet qabel l-1993 u, minkejja dan, xorta ghazlu li jiffirmaw il-ftehim ta' l-1 ta' Ottubru 1993. F'dawn ic-cirkostanzi ma jkunx xieraq li l-atturi jithallew jinqdew b'dawn ix-xoghlijiet, u partikolarment bil-fatt li l-konvenuti ma kisbux il-permessi mehtiega minghand l-awtorità kompetenti qabel ma ghamlu x-xoghlijiet, biex ihollu l-kiri, u l-qorti ghandha tinqeda bis-setgha li jaghtiha l-art. 1570 tal-Kodici Civili:

> **1570.** (1) Il-kiri jista' wkoll jinhall, ghad li ma jkunx hemm il- kondizzjoni rizoluttiva, jekk wahda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni taghha; u, f'kull kaz bhal dan, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita tista' taghzel jew li ggieghel lill-parti l-ohra ghall-esekuzzjoni ta'

13 Ara x-xiehda ta' l-attur Anthony Spiteri fis-seduta tat-8 ta' April 1997, *fol.* 40.

14 *Fol.* 44.

15 Ara x-xiehda ta' l-attur Carmelo Spiteri fis-seduta tat-8 ta' April 1997, *fol.* 47.

> l-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-hall tal-kuntratt flimkien mal-hlas tad- danni ghan-nuqqas ta' l-esekuzzjoni tal-kuntratt.
>
> (2) F'dan l-ahhar kaz, basta li l-hall tal-kuntratt ma jkunx gie miftiehem espressament, il-qorti tista' taghti lill-konvenut zmien moderat, skond ic-cirkostanzi, ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni fuq imsemmija, kemm-il darba dan ikun jista' jsir minghajr hsara ta' l-attur.

Il-qorti ghalhekk tipprovdi billi taghti lill-konvenuti zmien ta' sitt xhur minn meta din is-sentenza ssir *res iudicata* biex jaghmlu talba lill-awtorità kompetenti biex jirregolarizzaw il-pozizzjoni dwar il-permessi u jaghmlu dak li hu mehtieg biex il-permessi jinkisbu. F'kaz li t-talba ma tintlaqax, il-konvenuti ghandhom, fi zmien sitt xhur mir-rifjut, jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega biex titnehha l-kostruzzjoni maghmula minnhom safejn dan ikun mehtieg biex il-bini jkun skond il-ligi.

Il-kawza hija differita ghal nhar il-Gimgha 1 ta' Gunju 2001 sabiex il-konvenuti jgharrfu lill-qorti dwar x'ikun sar mit-talba ghall-permess u dak in-nhar il-kawza tkun differita biex ikomplu jinghataw il-provvedimenti mehtiega.

Dwar l-ispejjez ikun hemm decizjoni fis-sentenza finali."

Appelli

Minn din is-sentenza appellaw il-konvenuti principalment u l-atturi incidentalment. Il-konvenuti talbu r-revoka kollha tas-sentenza appellata billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet kollha taghhom, din il-Qorti tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-istess atturi. Fl-appell incidentali taghhom l-atturi talbu illi din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa' t-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-kontroparti appellati.

<u>L-appell principali</u>

Il-Qorti tqis l-ewwel l-appell principali tal-konvenuti. Huma jippremettu s-segwenti fatti provati bhala essenzjali ghall-konsiderazzjoni ta' l-aggravju taghhom.

(a) Il-fond in kwistjoni kien inkera lilhom permezz ta' kuntratt tat-<u>28 ta' April, 1973</u>.

(b) Ghalkemm il-fond inkera originarjament bhala hanut, kellhom isiru certu xoghlijiet sabiex ikun jista' jsir negozju minnu. Infatti l-pjan terren tal-fond kien jikkonsisti f'entratura "and the bigger yard of premises 48, St. Zachary Street" u l-uniku mod kif dan seta' jservi bhala hanut kien li tigi msaqfa l-bitha nterna. Kien ghalhekk li fl-1973 saru x-xoghlijiet tat-tisqif tal-bitha u dan gie kkonfermat bl-iskrittura li saret fl-1974 fejn inghad "with the permission of the owner the tenants have carried out certain structural alterations". Dawn ix-xoghlijiet kienu tlestew meta l-hanut beda jopera.

(c) Skond il-konvenuti il-kawza kienet tittratta effettivament dawn ix-xoghlijiet li kienu saru qabel ma nfetah il-hanut ghan-negozju fl-1974.

(d) Kien ghalhekk li l-Ewwel Qorti ghamlet apprezzament korrett tal-provi meta rriteniet li "fil-fehma tal-Qorti, ghalhekk, l-atturi kienu jafu bix-

xoghlijiet qabel l-1993 u minkejja dan, xorta ghazlu li jiffirmaw il-ftehim tal-1 ta' Ottubru 1993".

Dan l-ahhar ftehim kien skond kif l-istess atturi jiddikjaraw fil-premessi tac-citazzjoni taghhom, sostanzjalment jikkonferma kuntratti precedenti fejn in forza taghhom il-parti konvenuta kienet intrabtet li tuza b'kiri l-istess fond bhala hanut u konsegwentement li ma taghmilx hsara lill-atturi dwar il-proprjeta' mikrija. Utli allura li jigu indikati punti minn dawn l-iskritturi li huma rilevanti ghall-mertu taht ezami.

(a) Fil-ftehim tat-28 ta' April, 1973 Mary Spiteri, is-sid ta' allura, ma sabet l-ebda oggezzjoni li l-bitha tigi msaqqfa mill-inkwilin. Dan jinghad espressament fil-ftehim tal-kirja.

(b) Fil-ftehim tat-28 ta' Jannar, 1974 l-inkwilini inghataw id-dritt li jiffurmaw kumpanija u l-fond huwa espressament indikat bhala fond ghall-uzu kummercjali. Fil-ftehim tas-16 ta' Dicembru, 1975, gie dikjarat li x-xoghlijiet strutturali fil-hanut setghu u kellhom isiru skond ir-regolamenti u taht id-direzzjoni ta' perit kwalifikat. Il-ftehim ta' l-1 ta' Ottubru 1993 waqt li jaghmel riferenza ghall-iskritturi precedenti bejn is-sid originali, l-inkwilin u s-sur Frank Buhagiar jibda b'dikjarazzjoni illi l-partijiet kontraenti riedu illi "to renew and extend the lease of the premises therein stipulated". Il-partijiet allura ftehmu kondizzjonijiet

godda ghall-kirja li kellha tiggedded ghal perjodu iehor ta' hames snin di fermo u b'zewg perjodi ohra ta' hames snin il-wahda di rispetto.

(c) Fost il-kondizzjonijiet kien hemm dik illi "all other terms and conditions of the lease contained in the four agreements mentioned in para 1 above, are being confirmed and will remain in force between the parties". Fost dawn il-kondizzjonijiet allura, kellha tigi inkluza l-kondizzjoni fil-ftehim tas-16 ta' Dicembru 1975 li timponi li l-alterazzjonijiet strutturali setghu isiru basta dawn ikunu skond ir-regolamenti u taht id-direzzjoni ta' perit.

L-att tac-citazzjoni li hi ghax-xoljiment tal-kuntratt ta' kirja bejn il-kontendenti minhabba inadempjenza kontrattwali li kkrejat hsara lill-atturi, tidentifika din l-inadempjenza, ammontanti ghall-vjolazzjoni tal-kuntratt, fl-att illi l-konvenuti "ghamlu kamra fuq is-saqaf ta' l-ambjent li kienet il-bitha b'mod li ma jkollhomx dritt u hekk hargu mil-limiti tal-kuntratt ta' kiri". Dawna huma l-parametri precizi tal-premessi ta' l-atturi ghat-talbiet taghhom li skond huma jekk provati kellhom iwasslu biex il-Qorti tilqa' t-talba taghhom biex ixxolji l-kuntratt ta' kiri u tawtorizza r-ripreza tal-fond da parti ta' l-atturi u l-izgombru minnu tal-konvenuti.

Din il-Qorti kellha allura qabel xejn tiddetermina jekk l-atturi pprovawx adegwatament din il-premessa unika taghhom, safejn kien irnexxilhom jippruvaw tali premessa, u, jekk iva, x'kienu l-effetti ta' tali fatti provati.

Ghandu jigi precizat u enfasizzat illi l-ilment ta' l-atturi ma kienx fir-rigward tat-tisqif tal-bitha retrostanti l-intrata tal-hanut imma kien limitat ghall-allegazzjoni illi l-konvenuti kienu ghamlu kamra fuq dan l-ambjent li qabel kien il-bitha. Tajjeb li jigi ccarat dan l-aspett fattwali ghaliex jidher li giet alimentata, anke fl-interess ta' l-atturi, certa konfuzjoni li fl-appell incidentali taghhom isostnu illi l-Ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-provi in kwantu donnu kkonsidrat illi l-ilment taghhom kien fir-rigward tat-tisqif tal-bitha. Huma infatti hekk jissottomettu:

"Fl-ebda mument matul it-trattazzjoni tal-kawza l-atturi ma sostnew li huma ma kienux taw il-kunsens taghhom ghat-tisqif tal-bitha. Altroche! L-atturi kienu jafu bit-tisqif tas-saqaf tal-bitha u kienu taw il-kunsens biex tali xoghol isir. Huma bbazaw it-talbiet taghhom fil-kawza odjerna fuq il-kamra li nbniet u cioe' l-kostruzzjoni li hemm <u>fuq dan is-saqaf</u>. Haga illi taghha huma ma kienux konsapevoli ghax tali kostruzzjoni kienet tidher biss minn appartament iehor proprjeta' taghhom li jigi fuq l-istess livell ma' din il-kostruzzjoni…….. Kien biss meta (l-inkwilin f'dan it-tieni fond) irritorna c-cavetta ta' dan l-appartament mikri lilu lill-atturi sidien li ndunaw b'din il-kostruzzjoni ghaliex b'tali xoghlijiet hemm introspezzjoni f'dan l-appartament."

Issa, minn ezami tal-konsiderandi fis-sentenza appellata, din il-Qorti hi sodisfatta illi l-Ewwel Qorti kienet ben konxja ta' dan il-fatt li kien hemm

zewg ambjenti fil-kostruzzjoni taht ezami u cioe' t-tisqif tal-bitha u l-bini sovrastanti. Pero' una volta l-Ewwel Qorti kienet sodisfatta mill-provi illi l-kostruzzjoni kollha kienet saret fl-istess zmien, taht l-istess cirkostanzi u, skond hi, minghajr il-permessi dovuti u una volta kienet ukoll sodisfatta illi l-atturi kienu konsapevoli tal-fatt illi saret il-kostruzzjoni kollha inkluza allura l-ambjenti sovrastanti s-saqaf u dana qabel ma sar il-ftehim tal-kirja ta' l-1 ta' Ottubru 1993, dik il-Qorti dehrilha illi ma kienx hemm lok li tibqa' tiddistingwi bejn kostruzzjoni u ohra ghaliex kienu japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali ghall-bini abbuziv kollu. Kienu japplikaw l-istess konsiderandi li wassluha ghad-decizjoni unika taghha. Decizjoni li fil-verita' donnha tinvesti u tezigi l-kopertura bil-permessi relattivi mill-awtoritajiet kompetenti ghall-kostruzzjoni kollha inkluza dik il-parti li kienet it-tisqif tal-bitha. Infatti, l-Ewwel Qorti pprovdiet fis-sentenza billi tat lill-konvenut zmien ta' sitt xhur biex jaghmlu talba lill-awtorita' kompetenti biex jirregolarizzaw il-posizzjoni dwar il-permessi u jaghmlu dak li hu mehtieg biex il-permessi jinkisbu. Il-Qorti ziedet fid-decide taghha illi f'kaz li t-talba ghall-hrug tal-permessi ma tintlaqax, il-konvenuti kellhom fi zmien sitt xhur mir-rifjut jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega biex titnehha l-kostruzzjoni maghmula minnhom safejn dan ikun mehtieg biex il-bini jkun skond il-ligi. Allura anke fir-rigward tas-saqaf fuq il-bitha li, skond l-atturi, ma kienx jifforma parti milll-mertu tal-kawza.

Issa ghandu jkun car, anke mill-insistenza ta' l-atturi dwar liema parti mill-kostruzzjoni allegatament abbuziva huma kienu qed jilmentaw minnha illi t-talba taghhom ma kenitx testendi ghal oggezzjoni dwar it-tisqif tal-bitha. Dwar dan is-saqaf, l-atturi ma ghandhom l-ebda oggezzjoni dwar il-mod kif kien gie kostruwit. Huma ovvjament kuntenti bih u ma ghandhom l-ebda intenzjoni illi jiehdu xi passi biex inehhuh nonostante illi hu allegatament mibni abbuzivament. Jaccettaw il-paternita' tieghu inkwantu sar dikjaratament bl-awtorizazzjoni taghhom. Dan kollu ghaliex kjarament il-hanut li minnu jirrikavaw beneficcju sostanzjali, ma jistax jezisti minghajr it-tisqif, anke jekk abbuziv, tal-bitha.

Fil-verita' hu proprju hawn id-difett kardinali ta' l-ilment ta' l-atturi li iqieghdhom ukoll in mala fede fl-ezekuzzjoni tal-kuntratt ta' kiri in kwantu huma qeghdin jadducu kawzali ta' inadempjenza kontrattwali lill-inkwilin minhabba allegat xoghol abbuziv fil-fond taghhom meta tirrizulta l-prova certa illi dak ix-xoghol abbuziv, almenu ghall-parti principali tieghu u cioe' ghat-tisqif tal-bitha, kien dikjaratament sar bil-kunsens jekk mhux bl-inkoraggiment pozittiv taghhom jew tas-sidien precedenti. Dan l-atteggjament negattiv ta' l-atturi illi jippregudika l-kaz taghhom u anke kif ser jinghad fl-appell incidentali taghhom, hu manifestat b'mod l-aktar car fil-fatt li huma oggezzjonaw ghal kull suggeriment illi xoghol abbuziv jigi rimoss. Huma jinsistu ghax-xoljiment tal-kuntratt minhabba dan ix-xoghol abbuziv, li jikkostitwixxi

ghalihom vjolazzjoni tal-pattijiet lokatizji, pero' jinsistu li ghandhom id-dritt li jkomplu jgawdu mill-benefikat li dak l-istess xoghol abbuziv jew almenu l-parti principali tieghu, ipproduca fil-fond taghhom.

Infatti, fl-appell incidentali, l-atturi ma jsibux diffikolta' illi jissottomettu illi: "Fin-nuqqas imbaghad illi l-inkwilini jirnexxilhom jiksbu dawn il-permessi, allura donnu illi d-decizjoni tal-Qorti hija wahda u cioe' illi l-konvenut jigi kkundannat jerga' jaghmel kollox kif kien originarjament. Illi certament biex dan isir ukoll ser ikun hemm il-perikolu li ser issir fil-proprjeta' ta' l-atturi u dana stante illi issa mhux la kemm wiehed jaqbad u jwaqqa' saqaf tal-konkos f'bini antik. Fid-dawl ta' dawn ic-cirkostanzi ghalhekk l-uniku rimedju li kien hemm ghall-atturi kien illi l-Qorti tilqa' t-talbiet kif dedotti fic-citazzjoni u dana a bazi ta' dak li jiddisponi l-artikolu 1570 tal-Kodici Civili". Cioe' illi l-Qorti xxolji l-kirja u tirritorna l-fond lis-sidien biex huma jibqghu juzufruwixxu mix-xoghol abbuziv fil-fond li jerga' lura f'idejhom hieles mill-inkwilinat biex ikun jista' jerga' jigi negozjat favur haddiehor.

Din l-insistenza imbaghad da parti ta' l-atturi appellati illi huma joggezzjonaw ghal dik il-parti tax-xoghol abbuziv li jallegaw li sar minghajr il-kunsens taghhom, waqt li huma lesti li jaccettaw dak ix-xoghol abbuziv li sar bil-kunsens taghhom, mhux biss jissugerixxi l-applikazzjoni tal-principju illi hadd ma kellu jiehu vantagg mit-turpitudini tieghu nnifsu u allura l-atturi ma setghux jinvokaw l-abbuzivita' tal-

kostruzzjoni meta huma stess kienu kompartecipi fiha imma wkoll illi l-oneru tal-prova fir-rigward tan-nuqqas ta' permess biex isiru x-xoghlijiet li ghalihom qeghdin issa joggezzjonaw, u fir-rigward ta' kienux jafu jew le li saru mill-inkwilin, kien jghaddi fuqhom. Dan ghaliex hu stabbilit mill-provi u dan hu konstatat mill-Ewwel Qorti gustament :-

(1) Illi x-xoghol kollu, allura anke dak ta' fuq is-saqaf, jidher li sar ghall-habta tal-1973 jew 1975. Dwar dan ma jidhirx li hemm kontestazzjoni attiva fir-rikors ta' l-appell incidentali.

(2) Illi ma tirrizultax il-prova certa illi s-sid ta' allura fl-1973 kien specifika xi kwalita' ta' xoghlijiet kellhom isiru biex tissaqqaf il-bitha li hu accetta, fl-interess tieghu, li ssir.

(3) Illi jidher li hu provat, almenu sal-punt li ma hemmx prova kontrarja, illi x-xoghlijiet kollha ta' alterazzjoni strutturali kienu saru qabel l-iskrittura tas-16 ta' Dicembru, 1975 li fiha ghall-ewwel darba giet imposta il-kondizzjoni illi "all structural alterations should be made according to regulations under the direction of an architect". Ezami ta' din l-iskrittura infatti, juri li b'dak il-ftehim, is-sid kien qed jikri lill-inkwilin kamra fil-pjan terren li kienet qeghda wara l-hanut 48, Zachary Street, Valletta, allura lokata lil certu Louis Sapienza, biex dik il-kamra tigi mizjuda mal-hanut gia mikri mill-inkwilin u li kien allura

apparentement diga' jinkludi l-intrata u l-bitha li fiha kien sar ix-xoghol ta' tisqif u xoghol strutturali iehor mertu ta' din il-kawza.

Tqum allura wkoll il-kwistjoni jekk il-klawsola dwar li l-alterazzjonijiet strutturali kollha kellhom ikunu skond ir-regolamenti u taht id-direzzjoni ta' perit u mhux tinkludi ghax-xoghol mehtieg biex din il-kamra tigi inkorporata mal-bqija tal-hanut jew inkella setghetx titqies li tapplika wkoll ghal xoghol gia' ezegwit. Jidher infatti li dik il-klawsola kienet mahsuba biex tkopri wkoll x-xoghol li kien ghad irid isir mill-inkwilin biex il-kamra tigi ntegrata mal-hanut. Dan naturalment ma jfissirx illi l-inkwilin kellu xi dritt li jaghmel xoghlijiet stutturali ohra minghajr il-permessi mehtiega jew minghajr ma jkunu taht is-supervizjoni ta' perit. Tfisser biss illi mhux logiku u ragunat illi klawsola ta' din ix-xorta tigi applikata lill-kontraenti ghal xoghol ta' kostruzzjoni li jkun diga' sar u li kulhadd ikun konsapevoli li ghalih ma kienx hemm il-permessi ta' l-awtorita' kompetenti. Ma setghax f'dawn ic-cirkostanzi s-sid jinvoka inadempjenza kontrattwali bi vjolazzjoni ta' patt espressament konvenut li jwasal ghax-xoljiment tal-kirja.

(4) F'dan il-kuntest, l-appellanti huma konfortati wkoll b'dak li gie dikjarat fl-iskrittura tat-28 ta' Jannar, 1974 illi "with the permission of the owner, the tenants <u>have carried out</u> certain structural alterations ……..". Dan jindika illi x-xoghol lamentat kien certament gie mitmum f'dik id-data ghaliex, kif ikkostatat l-Ewwel Qorti, kellu necessarjament

isir f'operazzjoni wahda qabel ma beda jopera l-hanut. Dwar dan ma hemmx prova kontrarja. Imma dan ukoll ifisser illi l-istess sidien qed jaccettaw illi x-xoghol sar bil-permess taghhom sakemm huma ma jipprovawx definittivament illi x-xoghol minnhom lamentat b'din l-istanza, ma kienx kopert bil-permess minnhom moghti. Dik il-prova, kif inghad, kienet tispetta lilhom u ma tirrizultax mill-atti b'mod inkontestat.

(5) Apparti dan, huwa wkoll rilevanti l-fatt kif sewwa nnotat l-Ewwel Qorti, illi meta saret l-ahhar skrittura ta' lokazzjoni fl-1 ta' Ottubru, 1993, is-sidien kienu bilfors jafu bl-ezistenza tax-xoghol abbuziv minnhom issa lamentat. Dan proprju ghaliex huma stess kienu baghtu perit biex jispezzjona l-fond qabel ma saret l-iskrittura u dan kien ghamel deskrizzjoni ta' l-ambjenti in kwistjoni li minnhom kienu facilment identifikabbli dawn ix-xoghlijiet. Din ic-cirkostanza allura tizmentixxi ghal kollox dak li jsostnu l-appellati fl-appell incidentali taghhom illi kien biss f'Mejju 1995 illi saru jafu jew indunaw bil-kostruzzjoni ghaliex huma setghu jikkostatawha minn appartament iehor taghhom mikri wkoll lill-istess Sapienza fuq imsemmi li kellu tieqa taghti ghal fuq dik li kienet qabel il-bitha tal-hanut.

Din il-Qorti taqbel ma' l-Ewwel Qorti illi l-atturi ma kienux kredibbli fuq dan il-punt essenzjali tal-kawza u tikkondividi r-rejazzjoni gusta taghha fir-rigward tal-mod inveritier kif huma xehdu. Fl-appell incidentali taghhom, l-atturi jkomplu jinsistu illi l-fatt illi huma jew l-awturi taghhom

kienu taw permess lill-inkwilin biex isaqqaf il-bitha, ma kienx necessarjament ifisser illi huma taw il-kunsens taghhom biex issir il-kostruzzjoni tal-kamra sovrastanti. Dan kollu minnu, izda fic-cirkostanzi l-istat tal-provi kienu tali illi kien jimponi fuq l-atturi l-oneru illi sodisfacentement jistabilixxu dan il-fatt. Prova din li huma naqsu li jaghmlu.

L-atturi, fl-appell incidentali taghhom jilmentaw ukoll illi ma saritx l-ahjar prova fir-rigward tar-rapport tal-Perit Aquilina u, b'mod mhux car, isostnu hekk:- "Ir-rapport tal-Perit Richard Aquilina qatt ma giet pprezentat u del resto l-Perit ghamel ir-rapport tieghu fl-20 ta' Dicembru 1993 meta l-iskrittura kienet diga' giet iffirmata fl-1 ta' Ottubru 1993". L-Ewwel Qorti fil-gudizzu taghha assumiet illi l-perit ikun informa lis-sidien x'kien l-istat tal-fond li dwaru huma kienu intenzjonati li jaghmlu kuntratt gdid ta' kiri. Mill-banda l-ohra din il-Qorti kellha wkoll dritt tassumi illi s-sidien, qabel ma jaghmlu ftehim ta' kiri gdid, jaccertaw ruhhom mill-istat li fih ikun jinsab il-fond f'dak il-mument specjalment meta kienu huma stess li inkarigaw perit biex jaghmel tali verifika. Kien imbaghad certament fl-interess taghhom illi jissodisfaw l-oneru tal-prova li huma kienu injoraw l-ezistenza tal-kamra in kwistjoni billi huma stess jipproducu l-perit bhala xhud.

Fl-isfond fattwali appena traccjat, jinkwadra ruhu l-ewwel aggravju ta' l-appellanti fl-appell principali. Il-konvenuti jsostnu illi la darba l-Ewwel

Qorti sabet li ma kienu saru l-ebda xoghlijiet fil-kors tal-kiri u cioe' wara li saret l-iskrittura ta' l-1 ta' Ottubru, 1993, il-konvenuti ma kienux inadempjenti u l-Ewwel Qorti kellha allura tichad it-talbiet billi l-premessi ta' l-azzjoni ma kienux gew provati. Ma' dan l-ewwel aggravju isegwi t-tieni aggravju u cioe' illi una volta ma gietx provata l-inadempjenza kontrattwali u cioe' ma kienx hemm il-prova li l-inkwilin ma esegwix l-obbligazzjonijiet tieghu wara li kienet saret il-kirja ta' l-1 ta' Ottubru 1993, ma setghax kien applikabbli l-artikolu 1570 tal-Kodici Civili. Konsegwentement l-Ewwel Qorti ma setghetx timponi terminu lill-konvenut biex jirrimedja ghall-inadempjenza kontrattwali una volta din bhala fatt ma rrizultatx.

Ir-risposta ta' l-atturi appellati ghal dawn l-aggravji hi illi l-Ewwel Qorti kienet ibbazat il-konkluzjonijiet taghha fuq il-fatt illi rrizultalha illi l-konvenuti kienu inadempjenti fl-obbligazzjonijiet kontrattwali meta huma kisru dak li kien stipulat fi klawsola numru 6 ta' l-iskrittura tas-16 ta' Dicembru 1975 ghaliex it-tisqif tal-bitha u l-bini tal-kamra fuq, kien gie minnha ritenut li saru kontra l-ligi ghax minghajr il-permessi mehtiega.

Din il-Qorti, kif fuq ikkonsidrat, ma tistax taccetta din il-konsiderazzjoni bhala korretta. Dan ghar-raguni semplici illi hi sodisfatta kif kienet l-Ewwel Qorti, illi l-bini kien effettivament gie kollu mitmum qabel ma sar il-ftehim tas-16 ta' Dicembru 1975. Korrettement allura l-appellanti

isostnu illi ma setghax kien hemm inadempjenza kontrattwali una volta ma giex provat illi x-xoghlijiet strutturali saru kontra l-volonta' tas-sid u anzi hemm prova li twassal ghall-konvinciment illi x-xoghlijiet saru bil-kunsens u l-approvazzjoni tieghu. Filwaqt allura li mhux eskluz illi l-atturi qua sidien seta' kellhom xi rimedju aliunde biex jassiguraw r-rimozzjoni ta' dak li gie kostruwit minghajr il-permessi ta' l-awtorita' kompetenti, dan ma setghux jaghmluh fil-konfront ta' l-inkwilin li seta' jistrieh fuq (a) il-kunsens u awtorizazzjoni tas-sid; (b) il-konsapevolezza ta' l-ezistenza tax-xoghlijiet qabel ma gie konkluz il-ftehim ta' l-1 ta' Ottubru,1993. Dawn l-aggravji allura jirrizulta sostnuti.

It-tielet aggravju tal-konvenuti appellanti hu illi anke li kieku kellu jigi accettat illi x-xoghlijiet de quo kienu saru minghajr l-approvazzjoni tas-sid, kellu jkun proprjament applikabbli ghall-fatti in kawza l-artikolu 1564 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi l-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrja minghajr il-kunsens ta' sid il-kera. Jipprovdi fis-subinciz (2) tieghu li f'kaz li jinkiser dan il-provvediment, l-inkwilin ikollu l-obbligu fit-terminazzjoni tal-kirja, li jirritorna l-fond lura fl-istat li kien fih meta bdiet il-kirja. In effetti dan l-aggravju jfisser illi l-atturi jsostnu illi s-sid ma kellux id-dritt illi jxolji l-kirja a bazi ta' inadempjenza kontrattwali fejn l-inkwilin ikun ghamel miljoramenti fil-fond minghajr il-permess tas-sid. Dan hu korrett multo magis fil-kaz taht ezami fejn jirrizulta illi l-obbligazzjoni illi kull alterazzjoni strutturali kellha ssir skond

ir-regolamenti u taht id-direzzjoni ta' perit, giet introdotta wara li kienu gia' gew esegwiti x-xoghlijiet de quo.

L-atturi appellati obbjettaw ghal dan l-aggravju illi l-artikolu 1564 ma kienx isib applikazzjoni ghall-fatti in kawza billi dan kien jirreferi ghal miljoramenti li jkun ghamel l-inkwilin u mhux ghal tibdiliet strutturali. Isostnu li x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni li minnhom qed jilmentaw kienu minn natura taghhom biddlu kompletament l-istruttura tal-fond u allura ma setghux jitqiesu bhala miljoramenti. Anke hawn din il-Qorti ma tistax taqbel ma' l-atturi. Zgur li mhux minnu illi l-istruttura li minnha qed jilmentaw kienet b'xi mod biddlet in-natura tal-fond. Kienet fiha nfisha kostruzzjoni ancillari ghad-destinazzjoni tieghu in kwantu una volta l-atturi kkonvertew il-fond f'hanut, l-ispazju mizjud bil-kostruzzjoni in kwistjoni pprovda ambjent ghall-hazna ta' merkanzija u servizz sanitarju. Certament ta' utilita' ghall-hanut. Ma jistax ikun hemm dubbju illi fihom infushom ix-xoghlijiet mhux biss ma biddlux d-destinazzjoni tal-fond lokat bhala hanut imma kellhom jitqiesu bhala miljoramenti tieghu. Dan ma jfissirx naturalment illi l-atturi bhala sidien ta' fondi adjacenti ma setghux iqisu dawn l-istess xoghlijiet bhala skomdi jew ingombranti jew anke li jnaqqsu l-valur ta' dawk il-fondi l-ohra izda din hi konsiderazzjoni li ghall-mertu taht ezami ma kenitx rilevanti.

Il-fatt imbaghad li x-xoghlijiet kienu saru allegatament minghajr il-permess ta' l-awtorita' kompetenti, seta' kien rilevanti li kieku dawk ix-

xoghlijiet ma sarux bil-permess jew bil-konsapevolezza tas-sid pero' dan mhux il-kaz taht ezami. Ma jidhirx illi s-sidien kellhom xi krizi ta' kuxjenza meta, kif jaccettaw huma stess, huma taw permess lill-inkwilin biex isaqqaf il-bitha tal-hanut, kif jidher, minghajr permess ta' l-awtorita' kompetenti u forsi wkoll kontra l-ligijiet sanitarji. Fil-kaz in ezami allura, din il-Qorti hi sodisfatta illi l-verifika ta' regolarita' tal-kostruzzjoni u tal-konformita' tax-xoghlijiet strutturali mal-permessi mehtiega mill-awtoritajiet kompetenti, kienet tispetta lil dawk l-awtoritajiet u mhux lill-atturi sidien fil-prezenti istanza. 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. Cirkostanzi dawn illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux.

Din il-Qorti allura waslet ghall-konvinciment illi l-aggravju fl-appell principali jirrizulta sostnut. Dan ghaliex illi filwaqt illi taqbel mal-konsiderandi kollha tas-sentenza appellata, ma tarax illi kien hemm lok ghall-applikazzjoni ta' l-artikolu 1570 tal-Kodici Civili proprju ghaliex ma tistax, anke fid-dawl ta' dak li kkonsidrat l-Ewwel Qorti fis-sentenza taghha, tasal ghall-konkluzjoni illi kien hemm xi vjolazzjoni da parti ta' l-inkwilin ta' xi obbligazzjoni minnu assunta fil-konfront tas-sid meta gie konkluz il-ftehim tal-kirja. Din il-Qorti ma tarax li hemm lok f'dawn il-proceduri li tassigura l-konformita' tal-kostruzzjoni li qed jilmentaw

minnha l-atturi appellati mal-ligijiet ta' l-ippjanar u ma' dawk sanitarji fuq talba tas-sidien meta kienu huma stess jew ahjar l-awtur taghhom konsenzjenti ghall-mod allegatament abbuziv kif saret l-istess kostruzzjoni. L-infurzar ta' dawk il-ligijiet kien ghalhekk thalla f'idejn dawk l-awtoritajiet kompetenti jekk hekk jidhrilhom xieraq li jagixxu. L-appell principali tal-konvenuti qed jigi ghalhekk milqugh.

Fl-appell incidentali taghhom l-atturi jitolbu lill-Qorti illi tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa' interament it-talbiet taghhom fis-sens li tordna x-xoljiment tal-kirja. Fis-sottomissjonijiet taghhom, l-atturi jkopru tista' tghid it-terren kollu kopert fil-konsiderazzjonijiet li din il-Qorti ghamlet rigward l-appell principali u ma jidhirx li hemm htiega li din il-Qorti tinoltra ruhha f'ezami aktar dettaljat ta' l-aggravju taghhom. Aggravju li jitlef kull sahha una volta din il-Qorti qeghda tilqa' l-aggravju tal-konvenuti fl-appell principali. L-appell incidentali ser jigi ghalhekk michud.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tilqa' l-appell principali tal-konvenuti u konsegwentement tirrevoka s-sentenza appellata u tichad ghalhekk it-talbiet ta' l-atturi. Tichad ukoll l-appell incidentali tal-istess atturi. L-ispejjez kollha taz-zewg istanzi ghandhom ikunu a karigu ta' l-atturi.

Dep/Reg cb