MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2011

Appell Civili Numru. 27/2007/1

**Avviz Numru: 27/2007/GG
Maria Nicholas**

vs

Daniel Attard

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Illi fit-18 ta’ Ottubru 2010 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi: -

“Il-Bord

Ra r-rikors promutur:

Illi l-esponent hija l-proprjetarja tal-fond numru tnejn u hamsin (52) gja numru sitt u ghoxrin (26) fi Triq il-Kappuccini Floriana, liema fond kien mikri lil Joseph

Attard, missier l-intimat versu l-kera ta' tnejn u ghoxrin lira Maltija (Lm22) fis-sena bl-iskadenza li jmiss taghlaq fit-28 ta' Lulju 2007;

Illi l-imsemmi fond huwa okkupat mill-intimat;

Illi l-intimat qabad u ghamel xoghlijiet strutturali fl-imsemmi fond u kkaguna hsarat konsiderevoli fl-imsemmi fond. Illi dawn ix-xoghlijiet saru minghajr il-kunsens u/jew l-awtorizzazzjoni tal-esponenti;

Illi l-intimat qatt ma hallas il-kera dovuta ghall-imsemmi fond;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet fuq premessi, tizgombra l-intimat mill-imsemmi fond;

Bl-ispejjes.

Ra r-risposta tal-intimat li:

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti;

Illi mhuwiex minnu li l-esponent qatt ma hallas kera fir-rigward tal-fond in kwistjoni, liema kera giet accettata mill-istess rikorrenti u meta ma gietx hekk accettata ghal ebda raguni l-istess kera giet depozitata taht l-awtorita' tal-Qorti kif ser jirrizulta ampjament fit-trattazzjoni tal-kawza;

Illi minghjar pregudizzju ghas-suespost, l-esponent ma giex interpellat rigward l-allegat nuqqas ta' hlas ta' kera kif trid il-ligi;

Illi mhuwiex minnu li l-esponent ghamel hsarat konsiderevoli fil-fond li jinstab fi stat ta' manutanzjoni tajba;

Illi kwalsiasi modifikazzjonijiet li seta ghamel l-esponent saru fit-termini tal-ligi u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet

tar-rikorrenti bhala sid u kienu necessarji u utli ghat-tgawdija tal-fond mill-esponent;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi mill-provi mressqa mir-rikorrenti jirrizulta illi l-intimat, li wiret il-kirja minghand missieru, ghamel xoghlijiet estensivi ta' natura strutturali fil-fond de quo billi fl-ewwel lok qasam l-istess fond f'zewg sulari internament billi ghamel pjattaforma tal-konkos u qasam is-sulari f'diversi kmamar inkluz kamra tal-banju. Dan kien fizikament possibbli billi l-fond ghandu gholi ta' tmintax-il filata. Fir-risposta tieghu, l-intimat ma nnegax li ghamel xoghlijiet meta qal li dawn saru fit-termini tal-ligi;

Ir-rikorrenti tghid kif meta marret titlob il-kera tal-fond lill-intimat hija dahlet fil-fond u iltaqghet ma' bennej li kien qed jaghmel xoghol fih. Hija ma setghetx taghraf il-fond bil-kambjament li kien sehh u kif spjegat supra. Minn indagini li ghamlet mal-Awtorita' tal-Ippjanar, irrizulta illi minkejja li dawk in-natura ta' xoghlijiet kienu jirrikjedu permessi, qatt ma kien hemm permess ghall-istess, qatt ma kien hemm applikazzjoni u minkejja li kienet inharget ordni ta' waqfien u twettiq, qatt ma kienet saret applikazzjoni biex ikun sanat l-izvilupp lamentat. Dan kollu kien konfermat minn bint ir-rikorrenti u l-perit arkitett taghha. Kienu esebiti wkoll ritratti li juru l-proprjeta' diviza fi tnejn bi struttura tal-konkos. Fil-kawza ***Mary Rose Laferla vs Paul Camilleri u martu Rita Camilleri 24 ta' Novembru 2003 l-Qorti tal-Appell*** *abbracjat dak ritenut mill-Bord illi skont id-dispost tal-artikoli 1554 u 1564 tal-Kodici Civli, il-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhal missier tajjeb u li ma jistghu isiru ebda tibdiliet fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid, principju dan li ma jistghax ikun applikat b'mod rigidu u inflessibbli. Skond s-sentenza appena citata, dawn iz-zewg artikoli ma jistghux ikunu interpretati b'mod li l-inkwilin ma jista' qatt jaghmel alterazzjonijiet u in effetti dawn huma permessi kemm-il*

darba huma mehtiega ghall-godiment tal-haga mikrija, ma jmorrux kontra l-ligijiet sanitarji u jistghu jitnehhew wara l-eghluq tal-kirja, ikunu parzjali u mhux ta' importanza straordinarja, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond u ma jippregudikawx il-jeddijiet tal-proprjeta'. Tajjeb ikun notat illi l-Qorti tal-Appell jidher li ghamlet enfasi fuq il-fatt illi l-modifikazzjonijiet ikunu necessarji ghal godiment tal-fond u li "l-ksur irid ikun ta' xi gravita' apprezabbli u proporzjonata". L-istess Qorti imbaghad sabet li ma kienx hemm gravita' anqas fir-rigward tal-lanjanza dwar allegat ksur tal-ligi sanitarji, osservanza din tal-Qorti li titfa certu pis fuq l-inkwilin sabiex izomm fil-parametri tal-ligijiet meta jaghmel tibdiliet fil-fond anke jekk koperti bhala leciti skont il-gurisprudenza;

Issa l-perit arkitett tar-rikorrenti xehdet illi x-xoghlijiet kienu jikkonsistu fi "slab tal-concrete f'nofs il-kamra, fil-fatt jaqsam l-arkati, dahal fis-samrotti tal-arkati biex issir il-kamra tas-sodda fuq b'kamra tal-banju, kcina u toilet u kmamar tal-banjijiet minghajr ventilazzjoni kif suppost bil-ligi". L-intimat ma ressaq ebda prova biex jinnewtralizza l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti u l-apprezzament tal-fatti mill-Bord naturalment huwa msejjes fuq il-provi tar-rikorrenti, provi dawn li juru minghajr ebda dubju li dawn huma xoghlijiet ta' natura estensiva li saru minghajr il-permess tas-sid u li jippregudikaw il-jeddijiet tal-proprjeta' stante li saru sia minghajr il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti kif ukoll kontra l-ligijiet sanitarji oltre li ma jistghux jitnehhew facilment fit-terminazzjoni tal-kirja.

Illi r-rikorrenti ilmentat ukoll illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera. Dwar dan irid jinghad illi jehtieg ikun hemm il-prova cara u inekwivoka illi r-rikorrenti ghamlet zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas tal-kera u li minkejja dan, l-intimat baqa' moruz fit-termini tal-ligi (ara ***Emanuel Armeni vs Anthony Mangion App 20 t'Ottubru, 2004 u Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23 ta' Novembru 2005*** *). Dan hu wara kollox dak li tirrikjedi l-ligi specjali izda mix-xhieda akkolta jirrizulta illi ma hemmx dik ic-certezza li saru l-interpellanzi mehtiega.*

Ir-rikorrenti ma tafx ezatt kemm hemm kera dovut u bintha Sandra Britton xehdet illi meta kienet tigi Malta kienet aktar mohhha fil-kura ta' missierha u sakemm miet hi u ommha ma kellhomx hin jigbru l-kera;

Illi ghalhekk fir-rigward tal-morozita tal-hlas tal-kera dan il-Bord ma jistax isib favur r-rikorrenti billi ma kienx pruvat dak rikjest mil-ligi u cioe' u l-element ta' interpellanza mehtiega. Jirrizulta invece illi l-intimat ghamel xoghlijiet strutturali minghajr il-premess tas-sid, liema xoghlijiet huma ta' pregudizzju ghad-drittijiet tal-proprjeta'.

Ghal dawn il-motivi l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimat jizgombra mill-fond 52 gia 26 fi Triq il-Kapuccini, Floriana, fi zmien xaharejn (2) mil-lum;

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Daniel Attard datat 4 ta' Novembru 2010 fejn talab lill-Qorti li ghar-ragunijiet hemm premessi s-sentenza appellata tigi revokata u mhassra bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellata.

Rat li l-istess appell gie appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-2 ta' Marzu 2011.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Maria Nicholas datata 18 ta' Marzu 2011 a fol 17 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-2 ta' Gunju 2011 fejn meta ssejjah l-appell dehru Dr. Carole Zammit Montebello ghall-appellati u Dr. Edward Zammit Lewis ghall-appellant prezenti. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghall-20 ta' Ottubru 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-appellant ressaq zewg aggravi u cjoe’ (1) li huwa ma inghatax opportunita’ li jressaq il-provi tieghu; (2) li x-xogholijiet saru fil-parametri tal-ligi, peress li anke jekk allegatament ma sarux skond il-permessi tal-Awtoritajiet kompententi, xorta wahda jissodisfaw l-elementi rikjesti mill-gurisprudenza sabiex l-inkwilin ikun jista’ jghamel xogholijiet minghajr il-kunsens tas-sid kemm il-darba dawn (a) ma jkunux ibiddlu d-destinazzjoni tal-fond; (b) li d-drittijiet tas-sid ma jkunx pregudikati; (c) li x-xoghol ikun necessarju ghall godiment tal-post; (d) li x-xoghol ikun parzjonali u mhux ta’ importanza kbira; (e) li x-xogholijiet ikunu jridu tali li jistghu jigu rimessi f’lokhom fit-terminazzjoni tal-kirja.

Illi dwar l-ewwel aggravju l-appellant isostni li fil-24 ta’ Marzu 2010, wara li r-rikorrenti iddikjarat li kull ma ghandha kien li tipprezenta provi bl-affidavit fir-registru, u allura ddikjarat li ma ghandhiex provi izjed, il-Bord iddiferixxa l-kawza ghat-28 ta’ Gunju 2010 ghall-provi tal-intimat. Izda f’din is-seduta, r-rikorrenti ressqet l-istess affidavits taghha, minkejja li kienet iddikjarat li ma ghandiex provi izjed, u skond l-intimat, tali seduta giet uzata ghall-provi tar-rikorrenti, u minkejja dan, il-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-18 ta’ Ottubru 2010, u dan ma kellux isir, kemm ghaliex l-affidavit qatt ma gie notifikat lill-intimat appellant, u wkoll li la darba r-rikorrenti thalliet terga tiftah il-provi taghha fis-seduta tat-28 ta’ Gunju 2010, mela allura l-kawza kellha tithalla sabiex l-intimat iressaq il-provi tieghu, izda minflok il-kawza thalliet ghas-sentenza b’mod li l-intimat ma thalliex iressaq il-provi tieghu.

Illi skond l-appellata, l-appellant qatt ma resaq quddiem il-Bord, la biex jikkontesta u lanqas biex jixhed u dan ghalkemm kien patrocinat minn avukat li l-ahhar darba li deher ghalih kien fit-18 ta’ Frar 2009. Skond l-appellata, l-verbal tal-24 ta’ Marzu 2010 kien li hija wara li tipprezenta l-affidavits fir-registru hija tkun ghalqet il-provi, u allura meta pprezentat l-istess affidavit fis-seduta tat-28 ta’ Gunju 2010 hija kienet fl-istadju tal-provi taghha, u ghalhekk mhux kaz li regghu infethu l-provi tar-rikorrenti, u l-kawza thalliet ghas-sentenza ghaliex l-intimat ma deherx

u ghalhekk il-Bord li Jirregola l-Kera gustament halla l-kawza ghas-sentenza. Dwar it-tieni aggravju x-xoghilijiet kienu ta' natura estensiva u minghajr il-permess tas-sid u li kienu saru minghajr il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti u l-ligijiet sanitarji, u li ma setghux jitnehhew facilment fit-terminazzjoni tal-kirja u ghalhekk anke dan l-aggravju huwa bla ebda bazi, anzi frivolu u vessatorju.

Illi dwar l-ewwel aggravju l-Qorti tinnota li l-ilment principali huwa li l-affidavit li kellu jigi pprezentat skond il-verbal tal-24 ta' Marzu 2010 quddiem il-Bord kellu jigi prezentat fir-Registru, u b'dan ir-rikorennti iddikjarat li ma ghandhiex provi izjed, effettivament gie biss prezentat fis-seduta tat-28 ta' Gunju 2010, intenzjonata ghall-provi tal-intimat, bla ma l-istess affidavit ma gie notifikat lill-istess appellant.

Illi f'dan ir-rigward din il-Qorti tinnota li l-affidavit. jekk prezentat mal-atti promotorji tal-kawza, dan ghandu jigi notifikat skond l-**artikolu 160 tal-Kap. 12.** L-istess jipprovdi l-**artikolu 169 A tal-Kap. 12** li testwalment jghid li *"...kull affidavit u nota li ssir mieghu, kif ukoll kull ordni imsemmi fl-artikolu 168 u 169 ghandhom jigu notifkati minn ufficjal ezekutur tal-qrati".*

Illi jekk skond l-**artikolu 11 (2) (b) tar-Regoli Dwar il-Prattika u l-Procedura tal-Qrati u l-Bon Ordni (Legislazzjoni Sussidjarja 12.09)** fil-kaz li x-xhieda ssir bil-procedura tal-affidavit il-Qorti ghandha tiffissa data li fiha ghandu jsir kontro-ezami tax-xhieda moghtija bl-affidavit, u dan iffisser li, (almenu jekk l-intimat ma jkunx kontumaci, li mhux il-kaz odjern) tali affidavit ghandu jkun notifikat lill-kontro-parti b'mod li jkun jaf bih u allura jkun jista' jirregola ruhu dwar l-istess.

Illi issa f'dawn il-proceduri jirrizulta car li tali affidavits prezentati fis-seduta tat-28 ta' Gunju 2010 qatt ma gew notifikati lill-parti l-ohra u din hija lanjanza serja, iktar u iktar meta skond il-verbal tas-seduta precedenti, jirrizulta li dak li kellu jsir mir-rikorrenti kien li tali affidavits jigu pprezentati fir-registru, sabiex jigu notifikati lill-intimati, u hekk l-intimat ikun jista' jaghmel il-provi tieghu fit-28 ta'

Gunju 2010 tenut kont li tali affidavits huwa kellu jkun notifikat bihom u allura jkun f'posizzjoni li jirreagixxi, jekk irid, ghalihom.

Illi dan ifisser ukoll li l-appellant huwa korrett meta jghid li l-provi tar-rikorrenti regghu infethu fit-28 ta' Gunju 2010, ghaliex id-dikjarazzjoni tas-seduta precedenti da parte tar-rikorrenti li hija tkun ezawriet il-provi taghha bil-prezentata tal-affidavits, kienet torbot lilha la darba l-istess affidavits kellhom jigu pprezentati fir-registru, u ghalhekk proprju qabel is-seduta tat-28 ta' Gunju 2010, haga li ma saritx, u minflok ir-rikorrenti giet permessa tipprezenta l-affidavits taghha seduta stante fit-28 ta' Gunju 2010, u dan certament meta l-istess intimat ma kienx notifikat bihom, u jirrizulta li l-kawza ma thallietx ghan-notifika tal-istess affidavits, izda ghas-sentenza ghaliex l-intimat ma deherx.

Illi f'dawn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz din il-Qorti thoss li minn meta infethet il-kawza mit-18 ta' April 2007 sas-seduta tal-24 ta' Marzu 2010 il-provi dejjem kienu tar-rikorrenti, u fil-fatt il-provi kellhom jinghalqu fil-mori tad-differiment li kien imiss bil-prezentata tal-affidavits hemm imsemmija, u kieku dawn gew prezentati fir-registru l-intimat kien ikollu s-seduta tat-28 ta' Gunju 2010 sabiex iressaq il-provi tieghu; izda din l-ahhar seduta, giet kontrarjament ghal dak verbalizzat, utilizzata wkoll sabiex ir-rikorrenti tressaq provi taghha b'affidavit, provi li ma gewx notifikati lill-kontro-parti, u maghdud dan mal-fatt li l-kawza thalliet ghas-sentenza, minghajr la ordni sabiex l-istess affidavits jigu notifikati, u lanqas tentattiv sabiex l-istess affidavits jinghataw lill-parti l-ohra, jwassal lil din il-Qorti ghall-konkluzjoni li l-appellant ma inghatax opportunita' li jikkontrobatti l-affidavits kontra tieghu prezentati, u wkoll allura lanqas inghata l-opportunita' li fid-dawl tal-istess jikkontrolla u jressaq il-provi tieghu, ghaliex l-unika seduta intiza ghall-provi tieghu, giet utillizzata sabiex jerghu jinfethu l-provi tar-rikorrenti. Ghalhekk fid-dawl ta' dan kollu, u l-izjed fin-nuqqas ta' notifika tal-affidavits tar-rikorrenti pprezentati fis-seduta tat-28 ta' Gunju 2010, din il-Qorti thoss li l-aggravju tal-appellanti huwa gustifikat, u jidher li b'rizultat ta' dan kollu d-decizjoni nghatat fuq dak biss li ssottomettew ir-

rikorrenti, inkluzi l-affidavits imsemmija, u ghalhekk id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera qed tigi revokata sabiex issir notifika tal-affidavits u b'hekk tinghata opportunita li jinstemghu il-provi tal-intimati b'dan li l-atti qed jigu rimandati lill-istess Bord sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza, l-kaz jigi trattat u d-deciz skond il-ligi.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-appellata datata 18 ta' Marzu 2011, **tilqa' l-ewwel aggravju interpost mill-appellanti Daniel Attard fir-rikors tal-appell tieghu datat 4 ta' Novembru 2010, u dan in kwantu l-istess huwa konsistenti ma' dak hawn deciz, b'dan li din il-Qorti qed thassar u tirrevoka ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet "Maria Nicholas vs Daniel Attard" datata 18 ta' Ottubru 2010 (Rikors 27/2007), b'dan li din il-Qorti qed tirrinvija u tibghat lura l-atti ta' din il-kawza lill-istess Bord li Jirregola l-Kera, sabiex fid-dawl ta' din id-decizjoni, jittratta u jiddeciedi l-kaz skond il-Ligi.**

Bl-ispejjez ta' dan l-appell a karigu tal-appellata Maria Nicholas.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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