2 ta' Novembru, 1988

Imħallfin: –

S.T.O. Hugh W. Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Espedito Azzopardi

versus

Geraldo Spiteri

Lokazzjoni – Żgumbrament – Tibdiliet Strutturali

It-tibdiliet strutturali waħedhom ma humiex raġuni biżżejjed għala s-sid jista' jitlob ir-ripresa tal-fond mikri.

Il-Qorti: –

Rat ir-rikors ippreżentat fil-Bord li jirregola l-Kera għall-Gżira ta' Malta illi permezz tiegħu r-rikorrent fuq imsemmi wara illi ppremetta illi huwa jikri lill-intimat fuq imsemmi l-fond numru 104, Victory Street, Ħamrun bil-kera ta' erbgħa liri u ħamsin ċenteżmu (Lm4.50) kull tliet xhur, illi l-intimat għamel ħsara ħafna fil-fond u ma esegwiex il-kondizzjonijiet tal-kirja u illi l-intimat saqqaf btieħi kontra r-regolamenti sanitarji u b'hekk irrenda l-fond mhux adattat għall-abitazzjoni u għamel tibdil strutturali mhux biss mingħajr il-kunsens, iżda kontra l-ordni tas-sid, talab illi jiġi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi u illi għall-fini ta' l-iżgumbrament jiġi prefiss lill-intimat

żmien qasir u perentorju;

Rat ir-risposta ta' l-intimat illi permezz tagħha ssottometta illi huwa la għamel ħsara, la rrenda l-fond mhux adattat għall-abitazzjoni u ma għamel l-ebda tibdil strutturali u għalhekk it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Bord li jirregola l-Kera għall-Gżira ta' Malta li biha ddeċida l-kawża fis-26 ta' Novembru 1987 billi ċaħad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra r-rikorrent u dan wara li ra u kkunsidra dak li ġej;

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-fond in kwistjoni huwa mikri lill-intimati sabiex iservi ta' dar ta' abitazzjoni;

Illi jirriżulta wkoll illi ftit taż-żmien qabel ma ġiet intavolata din il-kawża ta' l-intimat, mingħajr ma ottjena l-kunsens ta' sid dan il-fond, jiġifieri r-rikorrent, għamel alterazzjonijiet u żidiet strutturali fl-istess fond billi saqqaf kompletament il-bitħa tiegħu, u f'rokna minnha bena kamra u attrezzah bħala *toilet* u l-kumplament attrezzah bħala kċina;

Illi jirriżulta wkoll illi dawn l-alterazzjonijiet u żidiet strutturali ġew approvati mill-awtoritajiet kompetenti, inklużi dawk sanitarji, *sia pure* wara illi l-istess xogħlijiet ġew esegwiti u fil-mori ta' din il-kawża;

Illi mir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord jirriżulta wkoll illi ma saret ebda ħsara ta' natura strutturali fil-fond *de quo;*

Illi għalkemm, kif ġà ngħad, l-alterazzjonijiet u żidiet strutturali hawn fuq imsemmija saru mill-intimat mingħajr il-

kunsens tar-rikorrent, fiċ-ċirkostanzi kollha ta' dan il-każ, speċjalment tenut kont tal-fatt illi l-fond in kwistjoni huwa mikri għall-abitazzjoni u taċ-ċokon tiegħu, dawn l-alterazzjonijiet u żidiet strutturali saru fil-limiti ta' dak konsentit mill-ġurisprudenza tagħna (ara, fost oħrajn, App. Ċiv. **Angelo Grech** ***vs*** **Giuseppe Gauci** 1-5-53 Vol. XXX, P. I, p. 156);

Illi mill-premess u mill-provi prodotti jirriżulta illi t-talbiet *tar-rikorrenti, ibbażati kif inhuma fuq il-kawżali hawn fuq* imsemmija, ma jistgħux jiġu milqugħa;

Rat ir-Rikors ta' l-Appell ta' Espedito Azzopardi ppreżentat fit-3 ta' Diċembru 1987 li bih talab li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti appellanti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat;

Rat l-atti kollha relattivi u opportuni;

Ittrattat l-Appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-Bord kien wasal għall-konklużjoni li għalkemm l-alterazzjonijiet u żidiet strutturali saru mill-intimat mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi kollha ta' dan il-każ, speċjalment tenut kont tal-fatt illi l-fond in kwistjoni huwa mikri għall-abitazzjoni u taċ-ċokon tiegħu, l-istess alterazzjonijiet u żidiet strutturali saru fil-limiti ta' dak konsentit mill-ġurisprudenza tagħna. In sostenn tal-konklużjoni minnu raġġunta, l-istess Bord iċċita s-sentenza fl-ismijiet **Angelo Grech** ***vs*** **Giuseppe Gauci** mogħtija minn din il-Qorti fl-1 ta' Mejju

1953 (ara Vol. XXX p. 1 paġ. 156);

Illi l-appellant jilmenta minn din id-deċiżjoni tal-Bord għaliex isostni strutturali li sar fil-fond qiegħed jikkawża ħsara kbira. Infatti l-bitħa tal-fond issaqqfet kollha u b'hekk il-fond kollu sar umdu u barra minn hekk il-kmamar adjaċenti li kienu jagħtu għall-bitħa spiċċatilhom l-arja. Huwa jissottometti li l-membri tekniċi tal-Bord ma jmisshomx waslu għall-konklużjoni li l-kambjamenti, żidiet u modifikazzjonijiet li saru ma jmorrux kontra l-liġijiet sanitarji viġenti. Infatti l-liġi tirrikjedi ħdax-il pied bitħa bejn fond u ieħor u hu magħruf kemm huma insistenti l-*Building inspectors* li tinżamm din id-distanza. Barra minn hekk il-konċessjoni msemmija mill-periti tekniċi ma ġiet la mitluba mis-sid u lanqas riedha;

Illi huwa jissottometti wkoll li l-ġurisprudenza tippermetti tibdil strutturali f'fond basta dan ikun ta' entità żgħira u parzjali. Dan it-tibdil mhux permess jekk b'xi mod jista' jagħmel il-ħsara fil-fond. Barra minn dan, l-istess tibdil irid ikun neċessarju għall-godiment tal-fond u li l-istess alterazzjonijiet jistgħu jitneħħew fit-terminazzjoni tal-kirja. F'dan il-każ it-tibdil li sar m'huwiex żgħir u lanqas parzjali u huwa wkoll ta' importanza kbira u jagħmel ħsara fil-fond u biex jiġi ripristinat il-fond *de quo* hija involuta spiża enormi;

Illi r-rikorrent qed jibbaża t-talba tiegħu biex jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni fuq żewġ każijiet, waħda li l-intimat għamel ħafna ħsara fil-fond *de quo* u, fit-tieni lok, li ma esegwiex il-kundizzjonijiet tal-kirja. Huwa jipprtendi li l-ħsara fil-fond tikkonsisti billi l-intimat saqqaf il-bitħa kollha tal-fond u b'hekk il-kmamar adjaċenti li kienu jagħtu għall-istess bitħa spiċċatilhom l-arja. *In oltre* huwa sostna li dan kollu kien sar kontra r-

regolamenti sanitarji u l-post b'hekk ġie reż mhux adattat għall-abitazzjoni;

Illi mill-provi jirriżulta li x-xogħol in kwistjoni fil-fond *de quo* attwalment kollu sar u l-istess intimat ma ċaħadx li għamlu. Jirriżulta li għal dan ix-xogħol l-intimat kien ottjena l-permess relattiv mill-*P.A.P.B.* Kopja ta' l-istess permess tinsab esebita fil-proċess. Dan ix-xogħol ġie esegwit taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Frederick Doublet u skond dak li hemm fl-istess permess. L-istess xogħol kien ġie spezzjonat mill-*Building Inspector* Louis Grixti li ġie prodott bħala xhud mill-istess rikorrenti. Minn eżami tal-pjanta annessa mal-permess tal-*P.A.P.B.* jirriżulta wkoll li x-xogħol ipproġettat kien ġie wkoll approvat mill-awtoritajiet sanitarji fl-10 ta' Jannar 1984;

Illi mill-provi prodotti ma jirriżultax li l-imsemmija tibdiliet strutturali u xogħol ieħor li ġie esegwit mill-intimat, kienu kkaġonaw ħsarat fl-istess fond. Issa l-artikolu 10 tal-Kap. 69 ma jikkontemplax "tibdiliet strutturali" waħedhom bħala waħda mir-raġunijiet li għalihom is-sid jista' jitlob ir-ripresa tal-fond lokat. Għandu jingħad ukoll li r-rikorrenti mistoqsi fil-kontro-eżami x'inhi l-ħsara illi hu jilmenta minnha u li semma fir-rikors, wieġeb biss "illi jien hemmhekk ma dħaltx iżjed";

Illi rigward il-kawżali l-oħra tar-rikorrent, u ċjoè li l-intimat ma esegwiex il-kondizzjonijiet tal-kirja, għandu jingħad li ebda prova ma nġiebet mir-rikorrent dwar f'hix kienu jikkonsistu dawn il-kondizzjonijiet u għalhekk din il-kawżali ma tinsabx sostenuta;

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċidi billi tiċħad l-appell ta' Espedito Azzopardi u tikkonferma s-sentenza appellata mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-26

ta' Diċembru 1987 fl-ismijiet fuq premessi;

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu sopportati mir-rikorrent appellant.