26 ta' Marzu, 1996

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A.(Hons.), LL.D. - President
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R.Hist.S.
Onor. Albert Manche' LL.D.

Pantaleone Vella *et*

versus

John Farrugia

Kera ta' Fond - Tibdil Strutturali mill-Kerrej Mingħajr Permess

Bħala ġurisprudenza kostanti li l-kerrej jista' jagħmel tibdil strutturali anke mingħajr il-permess tas-sid, kemm-il darba tali tibdil ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ikun ta' beneficċju għall-kerrej u jista' jitneħħa, jekk ikun il-każ, fit-tmiem tal-kirja.

Il-Qorti:-

Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti *proprio et nomine* minn deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-25 ta' Novembru, 1993 li kienet tgħid hekk:

"Il-Bord:-

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti ppremettew illi jikru lill-intimat il-fond 16, Triq ix-Xatt, Kalkara, bil-kera ta' Lm29.00,0 (disa' u għoxrin lira Maltija) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

Illi fis-sajf ta' l-1990 mart l-intimat Maria Farrugia ċemplet lill-esponent Avukat Dottor Louis Vella u nfurmatu li l-gallarija ta' l-injam fil-faċċata tal-fond kellha bżonn tinbidel u li huma xtaqu jibdluha f'waħda tal-ġebel a spejjeż tagħhom, b'dan, pero' illi l-esponenti joħorġu nofs l-ispiża biex il-gallarija ġdida tingħalaq bl-*aluminium*;

Illi l-esponenti Avukat Dottor Vella f'ismu proprju u bħala konsulent legali tal-ko-proprjetarji l-oħra, rrispondiha li qabel xejn, ried ċertifikat ta' perit dwar l-istat tal-gallarija ta' l-injam u li, f'każ illi din ikollha bilfors tinqala', din kellha, għal raġunijiet estetiċi u ambjentali, tiġi sostitwita b'oħra simili u mhux b'waħda ta' l-*aluminium*. Fi kwalunkwe każ, mart l-intimat ġiet mitluba tipprovdi ukoll pjanta ta' perit dwar id-disinn tal-gallarija li xtaqu jagħmlu;

Illi mingħajr ma semgħu aktar mingħand l-intimat, f'Diċembru, 1990, l-esponenti skoprew b'kumbinazzjoni li l-intimat kien qala' u biddel il-gallarija in kwistjoni kif ried hu, mingħajr il-kunsens ta' l-esponenti, anzi kontra d-direttivi espressi tagħhom, u immedjatament l-esponenti waqfu milli jaċċettaw aktar il-kera mingħand l-intimat. Inoltre, l-intimat biddel ir-*railings* ta' żewġ gallarijiet oħra, waħda minnhom sporġuta l-barra, minn ħadid għal *aluminium*, u għalhekk talbu li jiġu awtorizzati li jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmi fond u dan minħabba li l-intimat ikkawża

ħsara konsiderevoli fl-istess fond u li jiġi ffissat terminu qasir u perentorju li fih l-intimat għandu jiżgombra mill-fond in kwistjoni;

Ra r-risposta ta' l-intimat fejn ġie sottomess:

Omissis;

Peress li t-talbiet tar-rikorenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, jiġu miċħuda;

Omissis;

Ikkunsidra:

Omissis;

Ġie rrilevat diversi drabi li l-kerrej jista' jagħmel xi xogħlijiet u xi alterazzjonijiet fil-fond lilu mikri u dan anke mingħajr il-permess tas-sid kemm-il darba dawn ma jkunux ta' entita kbira u mhux ta' importanza jew ta' valur rilevanti u kemm-il darba dawn ma jikkaġunawx ħsarat u li ma jippreġudikawx id-drittijiet tas-sid jew ipoġġu l-bini in kwistjoni f'xi perikolu;

Għar-rigward tal-każ in eżami ma jirriżultax illi x-xogħlijiet in kwistjoni kienu ta' xi entita` kbira. Ma hemmx dubbju li gallarija ta' l-injam u ħadid fil-gallarija l-oħra minn diversi punti di vista, inkluż estetikament, huma ħafna aħjar minn gallarija tal-ġebel u *aluminium* u *railings* ta' l-*aluminium*. Ma jirriżultax pero`, illi ġew ikkaġunati ħsarat tali li jiġġustifikaw ir-ripreża tal-fond in kwistjoni. Jista' jkun illi l-gallarija ta' l-injam kienet sabiħa u l-istil tagħha kien tajjeb, pero`, ma jirriżultax illi din kienet ta' xi valur, ta'

kwalunkwe ġeneru speċjali. Lanqas ma jista' jiġi eskluż illi l-gallarija ta' l-injam u *railings* tal-ħadid ta' fond illi jinsab fil-viċinanzi tal-baħar maż-żmien jitmermru u jispiċċaw u li wara ċertu perijodu ta' żmien ikun hemm il-bżonn illi jiġu rimpjazzati. Hemm dejjem id-dritt tar-rikorrenti li fi tmiem il-kirja jitolbu li jkun hemm gallarija ta' l-injam u *railings* tal-ħadid fiż-żewġ gallariji l-oħra;

Minn dana kollu għalhekk jirriżulta li rrispettivament jekk l-intimat kellux jew le permess mingħand is-sidien, huwa seta' dejjem jesegwixxi x-xogħlijiet in kwistjoni;

Għal dawn il-motivi:

Jiddeċidi billi jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti;

Spejjeż kontra r-rikorrenti";

Illi l-appellanti ħassew ruħhom aggravati b'din is-sentenza u interponu appell quddiem din il-Qorti fuq l-aggravju segwenti:

Li dwar il-kwistjoni tal-bżonn o meno li tinbidel għal kollox (flok tiġi restawrata skond l-arti u s-sengħa) il-gallarija ta' l-injam, il-Bord jidher li injora l-fatt li l-appellant Avukat Dottor Louis Vella f'isem is-sidien kien insista speċifikatament għal ċertifikat ta' perit li baqa' ma ġiex prodott u li ma nġieb ebda perit biex jeżamina l-gallariji qabel nqalugħ;

Omissis;

Li dwar il-*preġju intrinsiku* u artistiku tal-gallariji in kwistjoni, l-appellanti jissottomettu li, kif jidher mir-ritratt esebit u kif xehed l-appellant Arthur Vella, il-gallarija ta' l-injam kienet tikkompara ma', u *forsi tiżboq*, dawk *ta' Palazzo Ferreria (tal-familja Francia)* il-Belt, tant li ftit tara bħala f'Malta;

Omissis;

L-appellanti jissottomettu li l-Bord naqas doppjament f'dan il-każ: (a) li ma għarafx id-dritt leġittimu tas-sidien li jipproteġu l-proprjeta` tagħhom (għaliex huwa ovvju li bit-tibdil li sar, il-fond tilef konsiderevolment mill-valur tiegħu); u (b) li njora dak kollu li ilu jintqal uffiċjalment dwar kif l-ambjent ta' l-irħula Maltin qed jitgħarraq bl-użu bla rażan ta' l-*aluminium* u dwar il-bżonn li nsalvaw il-gallarija *ta' l-injam bħala waħda mill-aktar karatteristiċi* tipiċi tad-djar tagħna. L-istess jista' jingħad għall-gallariji tal-ħadid li tant qed jiġu apprezzata bħala fattur importanti ta' *character house* Maltija;

Li dwar id-dritt li suppost għandhom is-sidien li fi tmiem il-kirja jitolbu li jkun hemm gallarija ta' l-injam u *railings* tal-ħadid taż-żewġ gallariji l-oħra, l-appellanti jissottomettu li l-Bord, mid-dehra, ma apprezzax il-fatt li llum, anke biex tagħmel gallarija ta' l-injam sempliċi (aħseb u ara bl-istil ta' dik in kwistjoni) u xogħol tal-ħadid komuni trid nefqa konsiderevoli;

Omissis;

Għaldaqstant l-appellanti talbu li din il-Qorti jogħġobha tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa' t-talbiet ta' l-appellanti fis-sens li (a) tawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond

16, Triq ix-Xatt, Kalkara; u (b) tipprefiġġi terminu qasir u perentorju li fih l-appellat għandu jiżgombra mill-fond in kwistjoni. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat;

L-appellat wieġeb:

Illi l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħuda u s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata għaliex hija waħda ġusta u timmerita konferma għar-raġunijiet segwenti:

Illi l-appellat u martu ilhom jgħixu fil-fond in kwistjoni għal aktar minn ħamsin sena u ċjoe' minn żmien il-gwerra. Meta huwa u martu marru joqgħodu fil-fond in kwistjoni ma kien hemm l-ebda gallarija, anzi l-fond *de quo* kien fi stat ħażin ħafna, tant li kien ġie rranġat bil-flus tal-*War Damage*;

Illi l-gallarija li qed jallegaw li kien hemm l-appellanti qatt ma kienet fil-fond in kwistjoni kemm ilhom bil-kirja huma. Bil-flus tal-*War Damage* saret gallarija sempliċi ta' l-injam;

Omissis;

L-aggravji ta' l-appellanti minn dak li jirriżulta mill-atti tal-kawża u mit-trattazzjoni ta' dan l-appell jistgħu jinġabru hekk:

Omissis;

Il-versjoni tal-fatti mogħtija mill-appellat hija diametrikalment opposta għal dik ta' l-appellanti. Tul il-ħamsin sena li l-inkwilin kien fil-fond *de quo*, is-sid qatt ma ried jagħmel spejjeż għall-fini ta' manutenzjoni tiegħu. Il-gallarija *de quo* ma

kinitx dik murija fir-ritratt esebit mill-appellanti għax dan kien juri l-istat tad-dar qabel u mhux wara t-*Tieni Gwerra*. *Fil-fatt id-dar* ġarrbet ħsarat waqt il-ħbit ta' l-għadu u l-gallarija ġiet mibdula. Ix-xogħol li sar, wara l-inadempjenza tas-sidien, kien jammonta għall-benefikat u f'kull każ kollox *seta' jiġi* ripristinat mat-tmiem *tal-kirja*;

Il-Qorti, waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, ma sabet ebda fatt jew raġuni ġdida fis-sens li ma ġietx ikkunsidrata mill-Bord li *Jirregola* l-Kera. Huwa veru li l-intimat appellat ma qabbadx arkitett biex jikkostata l-ħtieġa li tinbidel il-gallarija ta' l-injam, iżda huwa jgħid mhux biss li l-mestier tiegħu kien dak ta' mastrudaxxa, imma l-gallarija *de quo* kienet "spiċċat totalment" *(fol. 17). Jiġi rrilevat* ukoll li qabel ma sar ix-xogħol, l-inkwilin avviċina u talab lis-sidien biex dan ix-xogħol isir minnhom iżda inutilment, u li fil-frattemp l-istat tal-gallarija kien sar aktar perikolanti;

Omissis;

Fil-fehma tal-Qorti, mill-provi prodotti, ma jirriżultax li bit-tibdil li sar mill-inkwilin saret xi ħsara konsiderevoli jew irrimedjabbli lill-fond mikri, kif ġie sottomess mill-appellanti. Il-provi anzi juru li kieku s-sidien kienu aktar disponibbli biex jagħtu widen għall-ilmenti ta' l-inkwilin dwar *il-manutenzjoni ta' natura* straordinarja tal-fond, ix-xogħol *de quo* seta' sar b'mod li kien jissodisfa lil kulħadd. Naturalment, is-sidien dejjem jibqgħalhom id-dritt li fi tmiem il-kirja jesiġu li l-gallarija terġa' ssir ta' l-injam u r-*railings* tal-ħajt fil-gallarija laterali jiġu ripristinati imma tali xogħol, la huwa wieħed impossibbli li jsir u lanqas finanzjarjament projbittiv;

L-apprezzament tal-fatti min-naħa tal-Bord li Jirregola l-Kera

għalhekk kien wieħed legalment ġust u korrett. Dana kollu qiegħed jingħad fid-dawl ta' ġurisprudenza kostanti in materja fejn ġie ritenut li l-kerrej jista' jagħmel tibdil strutturali anke mingħajr il-permess tas-sid kemm-il darba tali tibdil ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ikun ta' benefiċċju għall-kerrej u jista' jitneħħa, jekk ikun il-każ, fit-tmiem tal-kirja. L-importanza "kbira" tad-dehra tal-fond enfasizzata mill-appellanti ma rriżultatx ċertament mill-provi prodotti u lanqas *jidher li bix-xogħlijiet li* saru ġew tabilħaqq preġudikati d-drittijiet tas-sidien (ara ukoll Koll. Vol. XXXVII-I-156 u Vol. XLIII-II-741);

Għal dawn ir-raġunijiet:

Tiddeċidi billi, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-25 ta' Novembru, 1993, tiċħad l-appell tar-rikorrenti *proprio et nomine*, bl-ispejjeż ġudizzjarji kontrihom.