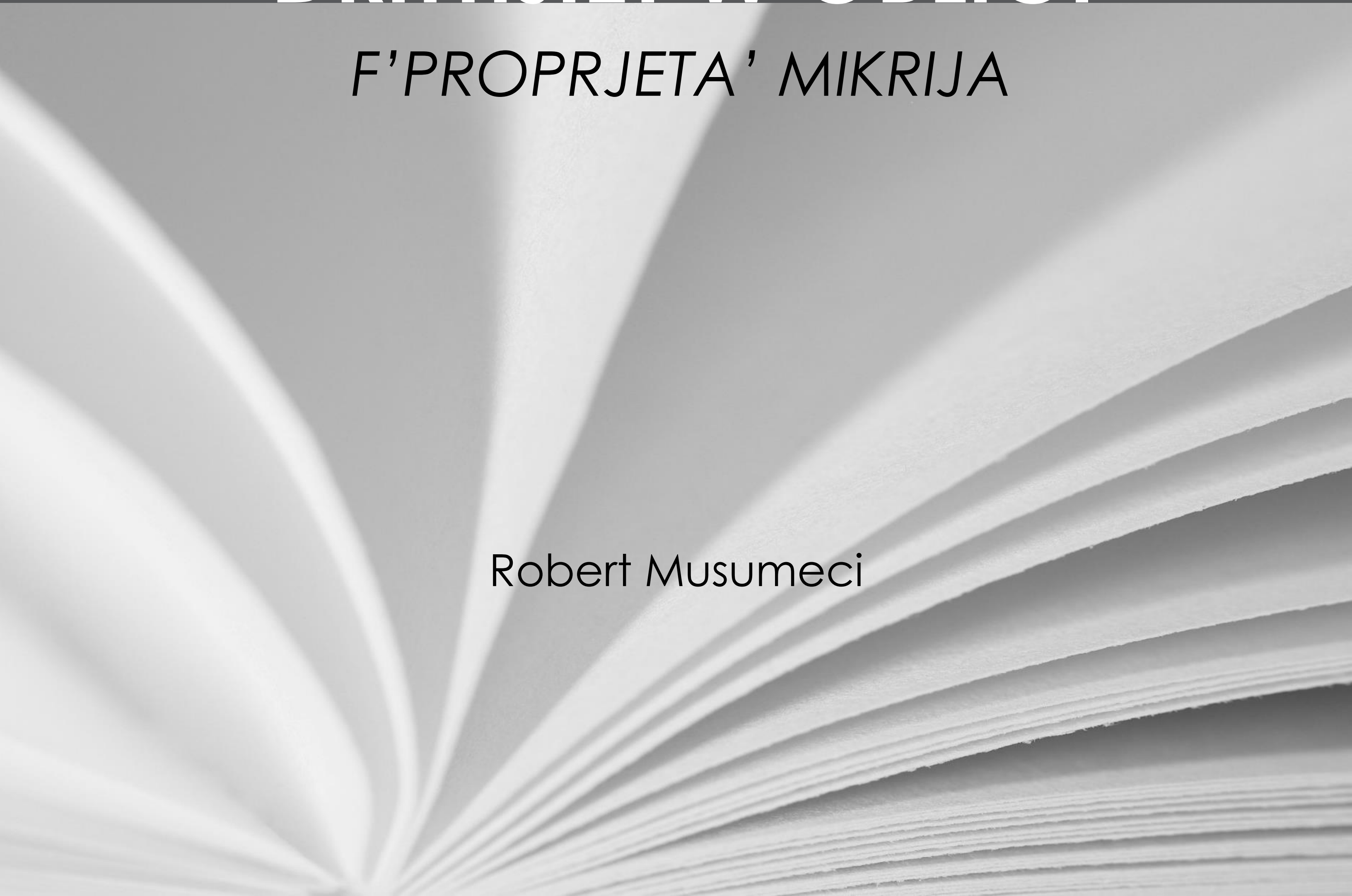
DRITTIJIET W OBLIGI

F'PROPRJETA' MIKRIJA

Robert Musumeci



Bijografija

Dr Robert Musumeci kiseb PhD fil-liġi mill-Universita ta' Malta wara li, fl-2016, huwa rebaħ il-'*Best Doctor of Laws Thesis Award 2016'* għall- publikazzjoni *'The Development Planning Act 2016 - A critical Appraisal'*. Dr Musumeci kiseb ukoll *Master of Science in Conservation Technology for Masonry Buildings* lura fl-2004 mill- istess Universita' ta' Malta wara li ggradwa bħala perit fis-sena 1997. Dr Musumeci serva bħala ċermen tal-Kunsill Konsultattiv dwar l-Industrija tal- Bini (*BICC*) bejn is-snin 1998 u 2008. Eventwalment huwa serva bħala konsulent tal-gvern Malti fejn kien strumentali fir-riformi wara d-*demerger* tal- Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l- Ippjanar, it-twaqqif ta' l- Awtorita' ta' l- Artijiet, l-emendi kostituzzjonali li jippermettu siġġijiet addizzjonali għas-sess sotto-rappreżentat l-introduzzjoni ta' liġi ġdida li tirregola l-aġenti tal-proprjeta' immobli kif ukoll il-liġi li waqqfet l-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni. Dr Musumeci huwa l-awtur tal-ktieb '*Selected Principles of Maltese Planning Law.*' (Kite 2021) Dr Musumeci huwa *senior lecturer* fi ħdan il-Fakulta' tal-Liġi fl-Universita' ta' Malta u jgħallem il-liġi tal-ippjanar u l-liġi amministrattiva. Dr Musumeci huwa l-ewwel detentur ta' *warrant* biex jipparattika bħala avukat u *warrant* biex jipprattika bħala perit.

Kontenut

1. L-OBLIGI TAS-SID VERSU L-KERREJ
2. ID-DRITTIJIET U L-OBLIGI GENERALI TAL-KERREJ
3. X'JISTA' JWASSAL GHALL-HALL TAL-KUNTRATT
4. IL-KERREJ IWIEGEB GHALL-HSARA ORDINARJA
5. IS-SID IWIEGEB GHALL-HSARA STRAORDINARJA
6. UZU MHUX MIFTIEHEM JEW LI JIKKAGUNA HSARA JEW IN-NON UZU JEW UZU DIVERS
7. TIBDIL STRUTTURALI MHUX AWTORIZZAT

L-OBLIGI TAS-SID VERSU L-KERREJ

Sid il-fond mikri ghandu numru ta' obligi versu l-inkwilin. Dawn insibuhom fl-**Artikolu 1539** tal-**Kodici Civili** li jghid hekk:

> *'Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u mingħajr ma jinħtieġ ebda ftehim speċjali –*
>
> *(a) jikkunsinna lill-kerrej il-ħaġa mikrija;*
>
> *(b) iżomm din il-ħaġa fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih ġiet mikrija;*
>
> *(ċ) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa, għaż-żmien kollu tal-kiri'*

ID-DRITTIJIET U L-OBLIGI GENERALI TAL-KERREJ

Mill-banda l-ohra, il-kerrej irid jinqeda bil-haga mikrija bhala *bonus pater familias* u jaghmel il-manutenzjoni regolari u tajba sabiex, jekk tigri hsara fil-fond, juri li huwa ma kien jahti bl-ebda mod għal dik il-ħsara.

Infatti, l-**Artikolu 1554** tal-**Kodici Civili** jipprovdi illi:

> '*Il-kerrej għandu –*
>
> *(a) jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, għall-użu li jista' jiġipreżunt miċ-ċirkostanzi;*
>
> *(b) iħallas il-kera miftiehem, jew kif stabbilit bil-liġi'*

X'JISTA' JWASSAL GHALL-HALL TAL-KUNTRATT

L-**Artikolu 1555,** imbaghad, jghidilna x'jigri meta l-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xort'oħra minn dak li għalih ikun miftiehem jew b'mod li jgib il-hsara. F'dawn il-kazijiet, hemm lok fejn is-sidien jitolbu l-hall tal-kirja:

'Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja'

Dan il-principju huwa wkoll rifless taħt il-liġi speċjali, ezattament fl-**Artikolu 9(a)** tal-**Kapitolu 69** li jghid hekk:

'(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

Għall-għanijiet ta' dan il-paragrafu:

(i) il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas;

(ii) kull sullokazzjoni ta' sehem biss mill-fond, magħmula fit-13 ta' Lulju, 1945, jew wara dak il-jum, għall-użu tas-sehem sullokat xort'oħra milli bħala ħanut meta l-kerrej jew xi ħaddieħor mill-familja tiegħu jibqa' jgħammar fil-fdal tal-fond, ma titqiesx li hija sullokazzjoni msemmija f'dan il-paragrafu;

(iii) kull sullokazzjoni jew ċessjoni ta' kirja ta' xi fond, magħdud ħanut, magħmula f'kull żmien bejn l-10 ta' Ġunju, 1940, u t-13 ta' Lulju, 1945, magħdudin dawk il-jumejn, ma titqiesx raġuni tajba għall-għoti tal-permess imsemmi fl-artikolu 8'

Hawn ta' min izid li talba għall-iżgumbrament tista' issir anke minn wiehed biss mill-komproprjetarji. Hekk insibu fil-gurisprudenza illi:

'Dan ifisser li meta bejn il-proprjetarju u l-okkupant, ma hemmx relazzjoni ta' lokatur u inkwilin, kull ko-proprjetarju jista' jaġixxi waħdu biex jitlob l-iżgumbrament …' [1]

[1] Ara sentenza fl-ismijiet **Emanuel u Carmela Muscat vs Joseph Muscat** moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Inferjuri nhar il-15 ta' Mejju 2007; ara wkoll sentenza fl-ismijiet **David Darmanin vs Maria Darmanin** moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-20 t'Ottubru 2005;

IL-KERREJ IWIEGEB GHALL-HSARA ORDINARJA

L- **Artikolu 1561** tal-**Kodici Civili** izomm lill-kerrej responsabbli ghaz-zamma fi stat tajjeb tal-fond mikri. Dan jghid hekk:

> *'Il-kerrej iwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jippruvax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu'*.

Minn dan id-dispost jiskaturixxi l-obbligu li l-kerrej jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivviġila fuq l-integrità tiegħu, jieħu l-kawteli meħtieġa għall-konservazzjoni tiegħu, jipprovdi għat-tiswijiet urġenti li jmissu lilu, ossija dawk ordinarji, u li javża tempestivament lil sid il-kera bil-ħtieġa li dan jipprovdi għat-tiswijiet li huma a kariku tiegħu, ossija dawk straordinarji.[2]

B'zieda mal-premess, hi presunzjoni kreata bl-**Artikolu 1560** tal-**Kodici Civili** li jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-haga fil-mument li nbdiet il-kirja, dan igib li l-kerrej ircievieha fi stat tajjeb.

Infatti, l-**Artikolu 1560** tal-**Kodici Civili** jghid hekk:

> *'Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, jingħad, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb'*

Ghaldaqstant, L-obbligu tal-kustodja hu strumentali għall-obbligu l-ieħor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'għeluq il-kirja, '*fair wear and tear excepted*'[3]

---

ara wkoll sentenza fl-ismijiet **Carmela Scicluna vs Rosina Azzopardi** moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar it-3 t'April 1964 u sentenza fl-ismijiet **Caterina Gerada et vs Av. Dr. Antonio Caruana** moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar it-28 ta' Gunju 1973

[2] Ara sentenza fl-ismijiet **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited** moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar is-7 ta' Mejju 2010

[3] Ara sentenza fl-ismijiet **Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci** moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar il-11 ta' Jannar 2006

Issa, hawn tajjeb jigi puntwalizzat li mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilità tiegħu, għandha twassal biex tiġġustifika r-ripreża tal-fond fuq din il-kawżali.[4] Kif ser naraw izjed 'il quddiem, In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka "ħsara ħafna" (kif insibu fil-Ligi Specjali, *cioe'* il-**Kap 69** tal-**Ligijiet ta' Malta**), bl-Ingliż "*considerable damage*", u fit-test oriġinali Taljan "*abbia cagionato danni considerevoli al fondo*".

IS-SID IWIEGEB GHALL-HSARA STRAORDINARJA

Meta nigu ghat-tiswijiet, tajjeb inzommu f'mohhna, pero', x'inhuma wkoll l-obligi ta' sid il-kera.

Infatti, l-**Artikolu 1540** tal-**Kodici Civili** jghid hekk:

> *'(1) Sid il-kera għandu jikkunsinna l-ħaġa fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta.*
>
> *(2) Matul il-kiri, sid il-kera għandu jagħmel it-tiswijiet kollha li jsiru meħtieġa, minbarra għal dak li hu bini, it-tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556, jekk ma jkunx intrabat espressament għalihom ukoll.*
>
> *(3) Għall-finijiet ta' dan it-Titolu fil-każ ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummerċjali, "tiswijiet strutturali" jitqiesu dawk li għandhom x'jaqsmu mal-binja nnifisha tal-fond, inklużi s-soqfa.*
>
> *(4) Meta sid il-kera fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 jagħmel tiswijiet strutturali li jkunu saru neċessarji mhux b'nuqqas tiegħu, il-kera għandu jiżdied b'sitta fil-mija tal-valur tan-nefqa li tkun saret:*
>
> *Iżda fejn it-tiswijiet strutturali ma jkunux saru meħtieġa minħabba nuqqas tal-inkwilin, l-inkwilin ikollu dritt li jitlob it-tmiem tal-kirja minkejja li ż-żmien tal-kirja jkun għadu ma għaddiex:*
>
> *Iżda fil-każijiet fejn sid il-kera jkun lest li jagħmel dawn it-tiswijiet, l-*

[4] Ara sentenza fl-ismijiet **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited** moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar l-1 ta' Diċembru 2004

inkwilin jista' jagħżel li jagħmel it-tiswijiet hu bi spejjeż tiegħu, u b'hekk il-kera jibqa' ma jinbidilx;

iżda l-inkwilin f'dan il-każ ma jkollu ebda dritt għal kumpens, lanqas parzjali ,għal dawn it-tiswijiet strutturali meta l-kirja tintemm.'

Minn dan id-dispost isegwi li n-nuqqasijiet riskontrati jistghu ikunu attribwibbli lis-sidien ghaliex id-dannu ma jkunx sempliciment rizultat ta' l-inkwilin li jkun naqas mir-responsabilitajiet tieghu ghaz-zamma tajba tal-fond, izda hsara li turi li, ghalkemm saru t-tiswijiet ordinarji u l-manutenzjoni b'mod kostanti, din hija attribwibbli ghal process naturali ta' degradazzjoni li twassal ghal hsarat straordinarji li jinvolvu tiswijiet strutturali. Hawnhekk, l-**Artikolu 364** tal-**Kodici Civili** jista' jkun utili ghaliex jidefenixxi b'mod ampju x'ikunu tiswijiet 'straordinarji', u *cioe*':

'It-tiswijiet tal-ħitan, tal-isqfa bil-ħnejjiet, it-tibdil ta' travi,u t-tiġdid għal kollox tal-bjut, ta' torġien, jew ta' ċangar ta' kullparti ta' bini li tkun, huma tiswijiet straordinarji'

UZU MHUX MIFTIEHEM JEW LI JIKKAGUNA HSARA JEW IN-NON UZU JEW UZU DIVERS

Kif rajna, l-**Artikolu 1555** jimporta l-hall tal-kirja *inter alia* meta l-fond mikri jissubixxi hsara minhabba nuqqas tal-kerrej. Fuq dan il-punt, jinsab mghallem li sakemm id-dannu jkun '*facili riparabli*`', ghandu jkun possibli ghall-kerrej li jinghata c-cans jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok jigi zgumbrat.[5] Dan anke ghaliex, fil-previżjoni tal-liġi speċjali (il-**Kap 69** tal-**Ligijiet ta' Malta**), hsara jew hsarat ghandhom jigu kunsidrati t'importanza kbira (fil-gurisprudenza, "*danni considerevoli al fondo*"[6]) meta hija eskluza l-facili riparabilita' tad-dannu.[7] Naturalment, bhal dejjem, il-prova hija dejjem inkombenti fuq is-sid sabiex juri li t-tort huwa tal-kerrej.[8]

[5] Ara sentenza fl-ismijiet **Elizabeth Darmanin vs Rev. Kann. Anton Galea et** moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar l-24 ta' April 1998

[6] Ara sentenza fl-ismijiet **Giovanni Grech vs Rose Vassallo et** moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar id-29 t'Ottubru 1954

[7] **Kollezzjoni Vol. XLVII P I p264**

[8] Ara sentenza fl-ismijiet **Giovanni Grech vs Rose Vassallo et** moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar id-29 t'Ottubru 1954

Dan ifisser li sabiex l-azzjoni ta' zgumbrament tirnexxi jehtieg li jigu pprovati zewg elementi:

(1) li hemm danni fil-fond li huma konsiderevoli *siccome* ma jistghux jigu facilment riparati, u
(2) li dawn id-danni gew ikkagunati mill-kerrej.

Ghaldaqstant, l-izgumbrament ghandu jigi evitat jekk sid il-kera ghandu modi ohra, b'anqas hsara ghall-inkwilin mill-izgumbrament, li bihom jista' jikkawtela xorta wahda l-interessi tieghu u jottjeni t-twettieq tal-obbligi lokatizji tal-inkwilin biex, *semai,* il-hsara ma tigrix u, jew tkompli tigri.

Nigi issa ghan-nozzjonijiet tal-uzu divers. B' 'uzu divers', nifmhu li l-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kienet issir qabel mill-fond u b'hekk abbuza mill-godiment tieghu. Per ezempju minn '*furnished flat*' il-kerrej jiddeciedi li jikkonvertih ghal ufficju.[9]

In rigward, l-**Artikolu 1555** tal-**Kap 16** jghid hekk:

> *'Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja'*

Rilevanti ukoll huwa l-**Artikolu 9(a)** tal-**Kap 16** li jippermetti l-izgumbrament:

> *'jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew*

[9] Ara sentenza fl-ismijiet **Gemma Saliba vs Mario Schembri** moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar it-3 ta' Dicembru 1999; ara wkoll sentenza fl-ismijiet **Zammit Tabona et vs Walker et** moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar it-18 ta' Dicembru 2003

> *ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera'.*

Isewgi minn hawn li meta l-fond mikri ma jkunx qed jintuza kif suppost u skont id-destinazzjoni tieghu, Il-konsegwenza ta' tali vjolazzjoni, fejn tokkorri, hi dik tar-rizoluzzjoni u hall tal-kuntratt.

Interessanti wkoll x'jista' jigri jekk il-fond ma jintuzax. Jekk wiehed jibqa' jahseb fil-fond, isib li in-'non-użu' u l-'użu divers' huma kontradistinti minn xulxin. Dan għaliex mentri fil-każ ta' 'non-użu' għandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinżamm bla ebda ġustifikazzjoni magħluq u inutilizzat għall-perijodu apprezzabbli ta' żmien jew isir biss minnu użu sporadiku, fil-każ ta' 'użu divers' il-kerrej ikun żnatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk jiġi li abbuża mill-godiment tiegħu.

Detto cio', in- non-uzu jista' jgib mieghu dannu u deprezzament lill-fond u allura, wisq naturali, pregudizzju lill-interess tal-lokatur, b'dan illi jista' jkun hemm konsegwenzi fuq il-kuntratt tal-kirja.

Fil-gurisprudenza, infatti, insibu ritenut li n-non-użu jista' jammonta għall-'użu divers' izda meta jissussistu cirkostanzi partikolari:

> *'biex in-non użu jammonta għall-użu divers hemm bżonn li jgħaddi tul ta' żmien, valutabbli skont iċ-ċirkostanzi tal-kaz, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli'*[10]

Insibu ritenut ukoll illi:

> *'…..l-mard u inkapaċità oħra (skużabbli dejjem b'kull każ ikun deċiż fuq il-mertu tiegħu) jistghu jitqiesu bhala raġuni valida sabiex jiggusitifikaw in-non uso'*[11]

[10] Ara sentenza fl-ismijiet **Rocco Caruana vs Albert Cauchi** moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar is-6 ta' Diċembru 1968

[11] Ara sentenza fl-ismijiet **Dottor Michele Tabone noe vs Carmelo Attard** moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar it-28 ta' Ġunju 2012

B'dak li qed nghid, ghalhekk, il-prinċipju li n-non-uzo jekwipara ghall-uzu divers ma japplikax meta jkun hemm ġustifikazzjoni xierqa fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u partikolarment meta ċ-ċirkostanzi jkunu tali li, *inter alia,* verosimilment ma jagħtux lok ghad-deprezzament.

B'zieda ma dan, ghal darb'ohra, tajjeb nghid li l-prova tan-non-uzu trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda '*perswasiva u minghajr ombra ta' dubju*.' Dan ifisser li:

> *'………f'kaz ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija'*[12]

TIBDIL STRUTTURALI MHUX AWTORIZZAT

Issa ser nitratta t-tema tat-tibdil strutturali. Jigri numru ta' drabi li l-kerrej jiddeciedi li jwettaq tibdil strutturali fil-fond mikri minghajr kunsens tas-sid.

A rigward, pero', l-**Artikolu 1564** tal-**Kodici Civili** itik x'tifhem li, matul il-kirja, l-inkwilin ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga jekk mhux bil-kunsens espress tas-sid.

L-**Artikolu 1564** tal-**Kodici Civili** infatti jghid hekk:

> *'(1) Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'għandux jedd jitlob il-ħlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti magħmula mingħajr dak il-kunsens.*
>
> *(2) B'dan kollu, il-kerrej għandu jedd jieħu lura dawk il-miljoramenti, billi jerġa' jqiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel ma saru, iżda dan kemm-il darba, għal dawk li huma l-miljoramenti li jkunu għadhom jeżistu fit-tmiem tal-kiri, huwa juri li jista' jieħu xi utli minnhom billi*

[12] Ara sentenza fl-ismijiet **Salvina Falzon et vs Edward Agius et** moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar il-11 ta' Frar 2004

jaqlagħhom, u sid il-kera ma jagħżilx li jżommhom, u jħallas lill-kerrej somma daqs il-ġid li dan jista' jieħu li kieku jaqlagħhom.'

Madankollu, hu accettat li l-kerrej mhux inibit milli jaghmel xogholijiet fl-oggett tal-kirja in kwantu dawn ikunu necessarji u utli ghat-tgawdija tal-fond, bl-obbligu, pero', li fit-terminazzjoni tal-kirja jpoggi kollox kif kien qabel sar ix-xoghol. Il-gurisprudenza, infatti, tghallimna li m'ghandux ikun hemm diffikultajiet ghall-kerrej meta it-tibdil ikun wieħed parzjali u mhux ta' importanza kbira, jew f'każ li dan it-tibdil ma jibdilx id-destinazzjoni tal-kirja, u jekk it-tibdil ma jippreġudikax id-drittijiet tal-proprjetà, u partikolarment is-solidità tagħha, u sakemm l-alterazzjonijiet ikunu jistgħu jitneħħew fi tmiem il-kirja, u sakemm dawn ikunu meħtieġa għall-aħjar tgawdija tal-post. *Kwindi,* wiehed ghandu jara jekk tali nterventi jistgħux jiġu rimossi, anke jekk, xi kultant, b'xogħol estensiv. *Ergo*, sakemm it-tibdil m'hux ta' portata daqstant estensiva li jista' jitqies li kien hemm tibdil ta' importanza sostanzjali, jew li l-proprjetà in kwistjoni u s-solidità tagħha ġiet ippreġudikata b'xi mod, il-kerrej jista' jkollu difiza tajba kontra s-sid li jinvoka l-**Artikolu 1564**.[13]

In piu, bhalma rajna fil-kaz tal-hsarat u uzu divers, is-sid ghandu dejjem igib il-prova sabiex juri meta l-alterazzjonijiet ikunu saru.

---

[13] Ara sentenza fl-ismijiet **L-Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Ir-Reverendu Dun Roderick Camilleri bħala Kappillan tal-Parroċċa ta' Marsaskala u in rappreżentanza tal-istess Parroċċa; u Natalino Camilleri bħala Superjur Ġenerali tas-Soċjetà tad-Duttrina Nisranija magħrufa bħala M.U.S.E.U.M. u in rappreżentanza tal-istess soċjetà għal kull interess li jista' jkollu u b'digriet tad-29 ta' Settembru, 2021 l-isem Natalino Camilleri qed jiġi sostitwit b'isem Roberto Zammit** moghtija mill-Qorti tal-appell nhar l-14 ta' Gunju 2023 (**Ap 107/16LM**)

ROBERT MUSUMECI
avukat - perit

www.robertmusumeci.com