

Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 27/07

Maria Nicholas (ID 522818M) u b'digriet tal-24 ta' Jannar 2014, l-atti gew trasfuzi f'isem John Nicholas f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' ohtu Alexandra sive Sandra Britton, assenti minn dawn il-gzejjer stante l-mewt ta' ommhom Maria Nicholas illi sehhet fil-mori tal-kawza (appellati)

vs

Daniel Attard (appellant)

4 ta' Novembru 2016.

Permezz ta' rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera ipprezentat fil-25 ta' Settembru 2007, Maria Nicholas talbet l-iżgumbrament tal-intimat li kien jikri mingħandha l-fond numru tnejn u hamsin (52) gja numru sitta u ghoxrin (26) fi Triq il- Kappuccini Floriana, billi:

(i) qabad u ghamel xoghlijiet strutturali fl-imsemmi fond u kkaguna hserat konsiderevoli fl-imsemmi fond. Illi dawn ix-xoghlijiet saru mingħajr il-kunsens u/jew l-awtorizzazzjoni tal-esponenti;

(ii) qatt ma hallas il-kera dovuta għall-imsemmi fond;

B'risposta tad-29 ta' Frar 2008, l-intimat ċaħad li qatt ma ħallas kera, liema kera ġiet aċċettata mill-istess rikorrenti u meta ma ġietx aċċettata kien iddpeozitaha taht l-awtorita' tal-Qorti. Fi kwalunkwe każ, l-esponent ma ġiex interpellat rigward l-allegat nuqqas ta' ħlas ta' kera kif trid il-liġi. L-intimat wieġeb ukoll li mhuwiex minnu li għamel hserat konsiderevoli fil-fond li jinstab fi stat ta' manutenzjoni tajba u kwalsiasi modifikazzjonijiet li seta ghamel saru fit-termini tal-liġi u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti bħala sid u kienu neċessarji u utli għat-tgawdija tal-fond mill-inkwilin.

Permezz ta' sentenza mogħtija fit-18 ta' Ottubru 2010 il-Bord laqa' t-talba ta' sid il-kera.

L-intimat appella u, fl-20 ta' Ottubru 2011, il-Qorti tal-Appell hassret is-sentenza tal-Bord minħabba li r-rikorrenti kienet ipprezentat affidavits li ma kinux ġew notifikati lill-intimat.

B'sentenza tas-26 ta' Ġunju 2014, il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti wara li qies li x-xoghlijiet li saru kienu konsiderevoli u saru mingħajr il-kunsens ta' sid

il-kera. Il-Bord kompli jgħid li x-xogħlijiet m'għandhomx ikunu tali li jbiddu n-natura tal-fond. Min-naħa l-oħra f'dan il-każ il-fond li originarjament kellu sular wieħed spiċċa b'zewġ sulari. Xogħol li ma jistax jitneħħa ladarba tispicċa l-kirja. Fir-rigward tal-kawżali relatata mal-morożita, ma ngħatatx prova li l-inkwilin ġie nterpellat bil-mod kontemplat mil-liġi.

Daniel Attard, il-kerrej, appella minn din is-sentenza, bl-aggravju li l-Bord:

(i) għamel apprezzament ħazin tal-fatti u naqas li jsegwi l-gwidi ċari traċċjati mill-ġurisprudenza li stabbiliet li biex jiġi żgumbrat inkwilin minħabba xogħolijiet li jkun għamel fil-post lilu mikri jinħtieġ li:

(a) ma tinbidilx id-destinazzjoni tal-fond

(b) ma jippreġudikax id-drittijiet ta' proprjeta` speċjalment is-solidita` tal-fabbrikat

(c) ix-xogħol ikun meħtieġ u utli għat-tgawdija tiegħu

(d) ikun parzjali u mhux ta' mportanza kbira

(e) il-post ikun jista' jiġi rimess fl-istat oriġinali tiegħu fi tmiem il-kirja

(ii) il-Bord irrepeta l-kunsiderazzjonijiet tas-sentenza tal-bord li giet iddikjarata nulla minħabba nuqqas ta' smiegħ xieraq minflok ma għarbel il-provi.

Ir-rikorrenti, issa appellati, ipprezentaw risposta tal-appell li permezz tagħha ddefendew is-sentenza tal-Bord u žiedu li:

(i) din il-Qorti ma tiddisturbax legġerment l-evaluwazzjoni tal-fatti tal-Bord

(ii) mhux veru li l-Bord straħ fuq il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel sentenza, imma għamel l-apprezzament tiegħu tal-fatti wara li semgħa l-provi mressqa mill-appellanti.

Il-qorti qrat l-atti.

Konsiderazzjoni.

1. Loġikament l-ewwel li għandu jiġi kkunsidrat hu t-tieni aggravju. Ladarba s-sentenza tal-Bord tat-18 ta' Ottubru 2010 giet revokata, allura dik is-sentenza ma' kellha l-ebda effett. Il-qorti hi tal-fehma li fis-sentenza tas-26 ta' Ġunju 2014 il-Bord ma kellux joqgħod jagħmel riferenza għall-apprezzament tal-provi li sar fis-sentenza tat-18 ta' Ottubru, 2010. Fl-istadju tas-sentenza kellu jerga' jsir l-eżercizzju. Madankollu għalkemm fit-tieni sentenza l-Bord għamel riferenza għas-sentenza tat-18 ta' Ottubru, 2010, minn qari tas-sentenza hu evidenti li għamel l-apprezzament tiegħu tal-provi. Il-fatt li qabel ma dak li kien ingħad fl-ewwel sentenza, b'daqshekk ma jfissirx li il-Bord ma

kkunsidrax il-provi mill-ġdid. Tant hu hekk li fis-sentenza jingħad:

"Wara illi ħa konsiderazzjoni tax-xhieda fuq indikata, il-Bord huwa tal-fehma illi l-posizzjoni mehuda mill-ewwel Bord u li waslet sabiex jiġu aċċettati t-talbiet attriċi, kienet waħda korretta u timmerita illi tiġi mħaddna u ri-konfermata minn dana l-Bord.

Dan qiegħed jingħad ghax, kif joħroġ ċar mill-provi prodotti anke quddiem dana l-Bord, l-intimat għamel xogħlijiet ta' kostruzzjoni nġenti fil-fond tar-rikorrenti, liema xogħlijiet saru kollha mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti sid tal-propjeta.

Il-Bord jifhem illi waqt illi persuna qiegħda tgawdi fond, hija tista' tagħmel alterazzjonijiet fil-fond sabiex tkun tista' tgawdi l-fond aħjar. Madankollu, tali alterazzjonijiet għandhom ikunu ta' natura limitata u mhux tali illi jbiddu n-natura tal-fond.

Fil-każ odjern, ix-xogħlijiet li saru kienu nġenti u dana peress illi l-fond li kellu sular wieħed oġġli madwar għoxrin filata ġie konvertit f'fond ta' żewġ sulari appartati xogħlijiet strutturali nġenti oħra fil-fond.

Ċertament tali xogħlijiet ma jistgħu qatt jiġu kkunsidrati bħala tibdiliet li jistgħu jitneħħew wara l-egħluq tal-kirja, iżda kienu xogħlijiet permanenti u għalhekk kienu jenħtieġu l-permess tas-sid, liema permess l-intimat qatt ma kellu".

Għalhekk l-ilment tal-appellant hu bla bażi għaliex hu evidenti li fis-sentenza tas-26 ta' Gunju 2014 il-Bord reġa għamel il-konsiderazzjoni tiegħu fuq il-provi li hemm fl-atti u fuq l-applikazzjoni tal-liġi.

2. Għal dak li jirrigwarda l-apprezzament tal-provi, hu magħruf li din il-qorti ma tiddisturbax leġgerment id-diskrezzjoni tal-Bord li jqis x'piż għandu jagħti lill-provi. Lanqas jgħin wisq il-fatt li l-appellant, minflok jagħmel kritika speċifika tal-motivazzjoni tas-sentenza minnu appellata, jagħmel sempliċi referenza għan-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżenta quddiem il-Bord.
3. Għall-bord, l-appellant għamel xogħlijiet ta' kostruzzjoni inġenti mingħajr il-permess tas-sid, li kienu jikkonsistu fost l-oħrajn fil-qsim ta' sular wieħed f'żewġ sulari permezz ta' saqaf, bla permessi tal-awtoritajiet kompetenti u anke kontra l-liġijiet sanitarji billi t-toilets ma kellhomx shaft biswithom għall-ventilazzjoni. Għalkemm inkwilin jista' jagħmel tibdiliet biex igawdi l-fond mikri aħjar, dawn għandhom ikunu limitati u mhux tali li jbiddu n-natura tal-fond. Dejjem skont il-Bord, ma kinux xogħlijiet li jistgħu jitneħħew wara l-għeluq tal-kirja.
4. Jidher li originarjament il-fond in kwistjoni kien jikkonsisti f'kamra waħda li kienet isservi bħala mażen. L-inkwilin jallega li l-fond kien rekwizizzjonat u ngħata lil missieru, li mar jgħix fih, u dan tikkonfermaħ ir-rikorrenti. Hu x'inhu l-każ, jidher li snin twal ilu, d-destinazzjoni tal-fond inbidlet u saret waħda residenzjali. Dak li għamel l-inkwilin fil-post mingħajr dubbju jirrenduh ferm iktar addattat għal dan l-iskop ta' abitazzjoni milli kien qabel. M'hemmx dubbju li fiż-żminijiet tal-lum, familja b'żewġ itfal ma tistax tgħix f'kamra waħda mingħajr privatezza

u mingħajr kamra tal-banju. Biex seta' jagħmel dan il-kerrej ħtiegħu jagħmel saqaf biex jaqşam il-kamra f'żewġ sulari u jagħmel kamra tas-sodda u kamra tal-banju, fost l-oħrajn. Huwa rrinova s-sistema tal-elettriku u biddel taraġ li t-tnejn kienu perikolużi. Għalkemm dawn it-tibdiliet involvew tibdil strutturali sostanzjali, ma ngabet l-ebda prova li ma segħux jitreġġgħu lura fl-aħħar tal-kirja.

5. Għal dawk li huma xogħlijiet li saru fil-fond oġġett tal-kawża, il-qorti tagħmel riferenza għad-deposizzjoni tal-perit Joanna Spiteri Staines (seduta tal-24 ta' Marzu, 2010). Qalet li x-xogħol li sar kien jikkonsisti:

- Slab tal-konkos f'nofs il-kamra. B'hekk il-fond li kien jikkonsisti f'kamra waħda nqasam fi tnejn;
- Żewġ kmamar tal-banju;
- Taħt it-travi tal-injam saru travi tal-ħadid;
- Dawl u ilma;

Hemm ukoll id-deposizzjoni tal-appellat li xehed:

"Fost ix-xogħlijiet li għamilt, liema xogħlijiet saru għall-ħabta tas-sena 2005, dawn jinkludu madum (għaliex li kien hemm kien qed jinqala'), servizzi ġodda, tikħil ecc., jien ukoll iddividejt l-għoli tal-post biex inholqu żewġ sulari. Dan għamiltu b'tali mod illi jekk xi darba jkun irid jinqala' dan jista' jsir mingħajr ma ssir ħsara fl-istruttura tal-binja. Dan qiegħed ngħidu għaliex jien intiz fix-xogħol ta' kostruzzjoni u għalhekk naf illi din il-biċċa xogħol tista' ssir mingħajr diffikulta." (fol. 31).

6. Il-prinċipju ġenerali hu:

- i. L-Artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili, il-kerja irid jinqeda bil-ħaga mikrija bħala bonus *paterfamilias*.
- ii. L-Artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili, matul il-kirja l-inkwilin ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaga jekk mhux bil-kunsens tas-sid. Madankollu, hu aċċettat li l-kerrej mhuwiex inibit milli jagħmel tibdil fl-oġġett tal-kirja in kwantu dawn ikunu neċessarji u utli għat-tgawdija tal-fond, bl-obbligu li fit-terminazzjoni tal-kirja jpoġġi kollox kif kien qabel sar ix-xogħol.

7. Il-qorti hi tal-fehma li m'hemmx prova li x-xogħlijiet saru bil-kunsens ta' sid il-kera. Għalkemm l-appellat qal li s-sid kienet tatu l-kunsens, min-naha tagħha ċaħdet. Verżjoni li hi korraborata minn bintha Sandra Kathleen Britton li kienet akkumpanjat lill-ommha fil-fond in kwistjoni waqt li kienu għaddejjin ix-xogħlijiet (fol. 20). L-oneru tal-prova kien fuq l-inkwilin li sid il-kera tat il-kunsens tagħha. Prova li ma ssodisfax.

8. Jekk wieħed iqis jekk dak li għamel l-inkwilin huwiex konformi mal-ħames kriterji kif żviluppatti mill-ġurisprudenza u elenkati mill-appellant fir-rikors tal-appell, isib li:

- (a) ma bidilx id-destinazzjoni tal-fond, li kienet u baqgħet waħda residenzjali. Fil-każ ta' bidliet strutturali f'hanut intqal li, "*Affermati dawn il-principji dottrinali, kif akkolti wkoll mill-gurisprudenza, anke kieku kellu jigi ritenut fil-każ de quo illi x-xogħlijiet li saru ma kellhomx l-approvazzjoni preventiva tas-sidien, xorta wahda, imbagħad, ma jistghax jingħad illi dawk li saru mill-appellat odjern biddlu b'xi mod in-natura tal-fond. Pjuttost jidher li dak li sar kien ancillari għad-destinazzjoni tiegħu u certament għall-ahjar utilita` tal-fond. Bi kliem misluf mis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Spiteri et -vs- Pantelis Mairangas et**, Appell, 05.10. 2001, 'ma jistghax ikun hemm dubbju illi fihom infushom ix-xogħlijiet mhux biss ma biddlux id-destinazzjoni tal-fond lokat bhala hanut imma kellhom jitqiesu bhala miljoramenti tiegħu'.*¹
- (b) m'hemmx prova li giet preġudikata s-solidita` tal-fabbrikat. Għalkemm mid-deposizzjoni tal-perit Spiteri Staines jirrizulta li saret ħsara fil-fond li giet deskritta, "... *dañhal il-konkos u sar ħsara wkoll għax l-arkata, is-samrott hija l-iktar ħaġa mportanti inqas fi tnejn minħabba f'din l-islam tal-konkos....*," min-naha l-oħra l-qorti m'hijiex konvinta li hemm prova li l-ħsara hi konsiderevoli.
- (c) ix-xogħol kien meħtieġ u utli għat-tgawdija tiegħu. Anke r-rikorrenti nfushom irrimarkaw kemm saru miljoramenti utli. Fil-fatt Sandra Cathleen Britton xehedet, "... *and we were quite amazed because somebody opened the door, and it was his wife, and they'd done up the place beautifully. It was very well, all finished, there was another floor....*" (fol. 19).
- (d) ix-xogħlijiet kienu sostanzjali. B'danakollu kien hemm każijiet fejn il-qorti ppermettew xogħol estensiv li jinkludi tkissir ta' ħajt sħiħ; bini ta' żewġ toilets; bini ta' taraġ; tkissir ta' ħajt ieħor fis-sala; u tisqif ta' parti minn biħħa sabiex dar ta' abitazzjoni tiġi wżata bhala każin, ma kienx biżżejjed biex ikun xogħol strutturali li jwassal għat-terminazzjoni tal-kirja². Hekk ukoll, "*illi l-ftuh ta' bieb f' ħajt divizorju biex fond mikri għand l-inkwilin jigi komunikat ma' fond ieħor mikri għand l-istess inkwilin u ta' proprjeta`ta' l-istess sid, ma kienx ħaġa li l-inkwilin ma setax jagħmel*" (**Kollez. Vol. XXXVII.i.156**); **Carmelo Stivala -vs- MTS Limited**, Appell, 18.06.1998). F'każ fejn inbnew kċina, kamra tal-banju u toilet, u ssaqfet biħħa tal-post, din il-Qorti qalet: "*Fic-cirkostanzi magħrufa tal-każ prezenti, valutati anke fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet tal-preċitati principji, l-Qorti, bhal Bord qabilha, hi tal-fehma li fir-realta` tal-fatti l-innovazzjonijiet li l-appellati ntroduċew fil-fond*

¹ **Vella Antonia v Grech John**, 14.07.2004 , Qorti tal-Appell [Imħallef P. Sciberras.].

² **Margherita Rutter Giappone v Sir Gerald Strickland** – 21.06.1922 – Qorti tal-Appell (Kollez. XXV.i.206).

*mikri lilhom – kamra tal-banju, kċina u toilet jistgħu jitqiesu tabilhaqq neċessarji, u għalhekk aċċettabbli għall-aħjar tgawdija u kumdita` tal-inkwilini. Hi wkoll il-fehma konsiderata tal-Qorti illi x-xogħlijiet mhux biss ma bidlux in-natura tal-fond iżda pjuttost abbellewh u rrendewh aktar apprezzabbli bil-benefikati ntrodotti. Xogħlijiet dawn li jistgħu wkoll jiġu rimossi meta tispicċa l-lokazzjoni. Lanqas ma jidher illi l-istess alterazzjonijiet strutturali jikkostitwixxu "hsara hafna fil-fond" a tenur tal-Artikolu 9 (a) tal-Kap 69 billi dawn ma hassrux la l-bini u lanqas il- karattru tiegħu (Ara decizjoni fl-ismijiet (**Anthony Zammit et –vs- Charles sive Carmelo Mizzi**", Appell, 27 ta' Frar 1996)."³ Saħansitra ġew aċċettati "**xogħlijiet strutturali li jiġu kwalifikati bħala straordinarji**"⁴.*

(e) Fi tmiem il-kirja l-post jista' jitpoġġa fl-istat oriġinali tiegħu. Dan affermah il-kerrej innifsu, li huwa involut fil-qasam tal-kostruzzjoni. M'hemmx prova kuntrarja. Milli tista' tifhem din il-qorti, ma tmissix l-istruttura esterna tal-post, li hu kantuniera. Ma kienx hemm tkissir jew tibdil ta' strutturi interni, fejn inbnew strutturi fl-ispazju vojta tagħha. Għalhekk dak li ġie kostruwit, jista' jiġi mneħħi u l-fond mikri jerga' jsir kamra waħda kif kien fl-istat oriġinali tiegħu.

9. Li l-qorti ssib għal kollox oġġezzjonabbli hu 'l fatt li x-xogħlijiet saru mingħajr permess ta' żvilupp u kontra l-liġi ta' sanita' (ara deposizzjoni tal-perit Spiteri Staines). Ix-xogħlijiet huma ta' natura sostanzjali. 'Il fatt li ma ntalabx il-ħruġ ta' permess ta' żvilupp qabel saru x-xogħlijiet, hu ta' preġudizzju għad-drittijiet tas-sid li għandu kull dritt li jippretendi li l-proprjeta tiegħu tkun f'kull żmien konformi mal-liġi tal-ippjanar. F'dan il-każ l-inkwilin ma aġixxiex bħala *bonus pater familias* meta għamel dak it-tibdil strutturali estensiv fil-fond lokat mingħajr biss ma ndenja ruħu li qabel jagħmlu jottjeni permess ta' żvilupp. Li inkwilin jagħxi bħala *bonus pater familias* hi waħda mill-obbligazzjonijiet prinċipali. Hu veru li s-sidien kieku riedu kellihom ukoll ir-rimedju li jħarrku l-inkwilin biex jitneħħa dak l-izvilupp li sar bla permess tal-awtorita kompetenti. Madankollu, dan fih innifsu ma jfissirx li s-sid m'għandux ukoll ir-rimedju li jħarrek lill-inkwilin sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond minhabba li bix-xogħol strutturali li sar, l-inkwilin kiser obbligu. Għall-qorti 'l fatt li sid il-kera għandu proprjeta li fiha saru **xogħlijiet estensivi** mill-inkwilin mingħajr permess ta' żvilupp, tikkonsisti f'infrazzjoni li ma tistax tigi deskritta bħala minima. Lanqas ma jista' jsir xi argument fis-sens li bix-xogħol li għamel l-appellat żdied il-valur tal-fond, ġialadarba x-xogħol mhux konformi mal-liġi. Hu veru li fl-aħħar tal-kirja l-inkwilin għandu l-obbligu li jagħti lura l-pussess tal-fond fl-istat li jkun irċeviha, pero' dan m'għandux iservi

³ **Mary Rose Laferla v Paul Camilleri** – 24.11.2003, Appell (Imħallef P. Sciberras).

⁴ **Vassallo v Muscat**, Prim'Awla 25.03.1994.

bħala argument għan-nuqqasijiet li jeżistu fil-preżent. Dan l-obbligu tal-inkwilin ma jfissirx li jista' jagħmel li jrid bi hwejjegħ haddieħor. Ix-xogħlijiet ilhom snin li saru u lanqas m'hemm prova li l-appellant ipprova jirregolarizza l-illegalitajiet li saru fil-fond. Dan ikompli jippreġudika l-posizzjoni tiegħu. Sid il-kera lanqas m'għandu jitpogħa fil-posizzjoni li ma jafx x'ser jigr meta xi darba jerga' jieħu lura hwejjgu. Din hi l-posizzjoni li fiha jinsabu l-appellati b'riżultat tax-xogħol illegali estensiv li twettaq fil-fond tagħhom li bih fond b'kamra waħda gie konvertit għal fond b'zewg sulari. Xogħol li qatt ma kellu jsir ladarba ma kienx hemm permess ta' żvilupp.

Għaldaqstant tiħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellant. It-terminu stabbilit mill-Bord għall-iżgumbrament jibda jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul.