Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 101/2010

**Sonia mart Joseph Psaila Manche' karta tal-identità numru 217940M; Olivia armla minn Harold Bartoli karta tal-identità numru 0352944M; Edwina mart Anton Caruana Galizia karta tal-identità numru 744852M (appellanti)**

**vs**

**Tabib Dottor Donald Felice u Marina Felice (appellati)**

28 ta' Lulju, 2017.

## Il-Qorti:

Rat **ir-Rikors ta' Sonia Psaila Manche' et. tat-23 t'Awissu 2010** preżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' liema gie premess li: (i) huma sidien tal-fond ossia klinika ta' tabib 1, Balluta Bay House, Manuel Dimech Street, San Giljan li jikru lill-intimati bil-kera ta' Euro 104.82 fix-xahar pagabbli bil-quddiem a tenur tal-iskrittura tal-1 ta' Mejju, 1983 u dan bhala eredi tal-genituri taghhom Anthony u Mary Azzopardi li mietu rispettivament fis-17 ta' Gunju, 2010 u 26 ta' Marzu, 1999; (ii) dan il-fond mhux qed jigi uzat mill-istess intimati bhala klinika ta' tabib stante illi l-intimat ghandu l-klinika tieghu fil-fond tieghu aktar 'il fuq ossia 182/1, Triq Manuel Dimech, Sliema tant illi dan il-fond ilu maghluq ghal iktar minn 8 snin u ghalhekk qed isirlu hsarat, thalla zdingat u fi stat ta' deterjorazzjoni, kif ukoll tnehhitlu l-plakka mal-faccata bi hsara u b'dannu ghar-rikorrenti; (iii) dan l-eghluq qed jikkawza bdil fid-destinazzjoni tal-fond u dan minhabba n-*non uso*; (iv) il-fond ghandu wkoll hafna hsarat ingenti u ghalhekk ma jistghux l-intimati jippretendu li jgeddu l-kirja a tenur tal-Ligi ghax huma in vjolazzjoni tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u qed jigu mizmuma responsabbli biex isewwu l-hsarat inkorsi; (v) l-intimati ma ghandhomx dritt f'kwalsiasi kaz ghat-tigdida tal-kirja stante illi l-fond in kwistjoni mhuwiex hanut skond il-Ligi peress illi ma jsirx bejgh ta' merkanzija la bl-imnut u lanqas bilgrossa, la huwa posta fis-suq, la huwa mahzen u lanqas fond licenzjat ghall-bejgh ta' spirti u nbejjed u jew ghall-bejgh ta' luminati, lanqas huwa cinema u lanqas fond prinicipalment mikri ghal ezercizzju ta' kwalsiasi arti jew negozju u jew club u dan kif jistipula l-Artikolu 2 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta fl-interpretazzjoni tal-espressjoni ta' fond urban. Ghal din ir-raguni wkoll il-kirja tal-fond ma ghandiex tigi mgedda u l-fond riprez mir-rikorrenti. Ghaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lill-Bord jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi.

Rat **ir-risposta tat-tabib Dottor Donald Felice et. tas-16 ta' Settembru 2010**[1] permezz ta' liema gie eccepit illi: (i) ir-rikorrenti jridu jipprovaw li kien hemm il-kunsens tal-legittimi eredi kollha sabiex tressqet din il-kawza; (ii) it-talba ghar-ripresa tal-fond da parti tar-rikorrenti hija wahda infondata fil-fatt u fid-dritt u dan ir-rikors gie mressaq b'mod li juri l-'mala fede' da parti tal-istess rikorrenti fil-mod kif huma pprocedew permezz tal-kawza odjerna; (iii) ma kien hemm l-ebda *non uso* skont il-ligi da parti taghhom u ghalhekk ma kien hemm l-ebda ksur ta' xi kondizzjoni lokatizzja li timmerita r-ripresa tal-fond mill-istess rikorrenti; (iv) l-intimati ngabu fl-impossibiltà li juzaw l-imsemmi fond bhala klinika ta' tabib wara li d-defunt Anthony Azzopardi kien ilu ghaddej bl-ezekuzzjoni ta' xoghlijiet ta' kostruzzjoni fuq il-fond mikri lilhom; (v) l-intimat Dr. Donald Felice ma setax ghalhekk jibqa' juza l-imsemmi fond ghall-skop li kien mikri ghalih ghal dak iz-zmien. Dan id-defunt Anthony Azzopardi kien jafu ben tajjeb tant li ghal snin shah u sa qabel mewtu baqa' jaccetta l-kera minghand l-intimati. Dan kollu jafu sew ukoll Joseph Psaila Manche', ir-ragel tar-rikorrenti Sonia Psaila Manche; (vi) l-intimati huma ghalhekk sorprizi bil-presentata ta' din il-kawza biss ftit wara l-mewt tal-konjugi Azzopardi; (vii) f'dan ir-rigward l-intimati rriservaw id-dritt li jipprocedu in linea ta' danni fil-konfront tar-rikorrenti ghat-telf t'uzu li sar min-naha taghhom u t-telf ta' qliegh li sofra Dr. Donald Felice, kif ukoll tenut kont li l-istess Dr. Donald Felice kien kostrett jittrazloka u jaghti servizzi medici minn indirizz iehor - kollu a kawza tax-xoghlijiet ta' kostruzzjoni ezegwiti minn Anthony Azzopardi li damu ghaddejja s-snin; (viii) inoltre l-imsemmi fond m'huwiex fi stat ta' deterjorazzjoni jew zdingat u l-intimati jinsabu sorprizi kif ir-rikorrenti qed isostnu dan meta huma qatt m'accedew ghall-imsemmi fond lokat minnhom: (ix) il-plakka msemmija fir-rikors promotur ghadha hemm sa llum il-gurnata; (x) ironikament ir-rikorrenti qeghdin jallegaw li l-imsemmi fond 'ilu maghluq ghal aktar minn 8 snin', meta d-defunt Anthony Azzopardi li kien jaf b'dan il-fatt baqa` jaccetta l-kera sa ftit qabel mewtu; (xi) inoltre m'hemm l-ebda hsara fil-fond u r-rikorrenti jridu jipprovaw dak li huma qieghdin jallegaw; (xii) biss ftit xhur ilu r-rikorrenti ddirigew lill-intimati sabiex inaddfu l-bitha tal-fond relattiv u l-istess intimati minnufih naddfu l-imsemmija bitha illi kienet giet mimlija bi skart rizultat tal-imsemmija xoghlijiet ta' kostruzzjoni ezegwiti mill-imsemmi Anthony Azzopardi; (xiii) bid-dhul fis-sehh tal-Att Numru X tas-sena 2009, il-fond mikri jaqa' taht id-definizzjoni ta' 'fond kummercjali' u ghalhekk certament igawdi minn protezzjoni, inter alia, li l-kirja tibqa` tiggedded awtomatikament sas-sena 2028; (xiv) minghajr ebda pregudizzju, f'dan iz-zmien kollu li Dr. Donald Felice ma setax juza l-imsemmi fond lokat lilu bhala klinika, hu xorta wahda ipprevalixxa ruhu mill-klawsola disgha tal-ftehim lokatizzju u sa mewtu ippermetta lil missieru - Ferdinand Felice - li juza parti mill-imsemmi fond ghall-skopijiet ta' hazna.

Rat **is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-31 t'Ottubru 2016** li ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tagħhom.

Ir-rikorrenti appellaw u l-intimati wiegbu[2]. Fis-seduta tat-28 ta' Marzu 2017 saret trattazzjoni.

---

[1] Fol 8 et seq.

[2] Fol 14 et seq.

Il-Qorti qrat l-atti.

L-aggravju huwa dwar l-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord. Fil-fehma tal-appellanti:

i. Il-Bord kien zbaljat meta kkonkluda li l-fond *de quo* ma kienx qieghed jintuza mill-intimati kawza ta' xoghlijiet li kienu qeghdin isiru mill-*aventi causa* tal-appellanti meta l-provi wrew li dawn l-istess xoghlijiet kienu ilhom is-snin li tlestew u nonostante dan l-appellat Felice baqa' ma rritornax fil-fond ghax baqa' jopera minn klinika ohra proprjeta' tieghu fl-istess triq;

ii. Ladarba l-fond in kwistjoni ma kienx qieghed jintuza u safa abbandunat, zdingat u tħalla fi stat ta' deterjorazzjoni, tali *non-uso* jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond u l-Bord kellu għalhekk jilqa' t-talba ghall-iżgumbrament.

L-appellati jirribattu li:

i. In *non-uso* tal-klinika għal numru ta' snin mill-appellat ma kienx wieħed kapriċċuż iżda kawzat minn xogħlijiet magħmula fil-blokk ta' appartamenti li fih kien jinsab il-fond li ma ppermettewx lill-istess appellat li jibqa' jopera minn hemm;

ii. It-trażlokk tal-klinika tal-appellat għal fond ieħor ftit 'il bogħod kienet temporanja u l-appellat qatt ma kellu l-intenzjoni li jabbanduna l-fond de quo;

iii. Fil-perjodu li l-appellanti qed jikkontendu li x-xogħlijiet fil-blokka tal-appartamenti kienu lesti mingħajr mal-appellat irritorna lura fil-fond, il-kera baqgħet tiġi aċċettata minnhom;

iv. F'kull każ, l-appellanti qatt ma nfurmaw lill-appellati dwar it-tlestija tax-xogħlijiet.

**Konsiderazzjoni.**

Din il-Qorti ma tiddisturbax facilment l-ezercizzju tad-diskrezzjoni tal-Bord fl-apprezzament tal-provi.[3]

Fis-sentenza l-Bord qal:

> *"Illi l-Bord huwa tal-fehma illi sid ma jistax jizgombra lill-inkwilin, li jkun kostrett johrog mill-fond konsegwenza ta' xoghlijiet li jkunu qed jigu ezegwiti mill-istess sid innifsu. Is-sid ma jistax juza din l-iskuza u jezegwixxi xoghlijiet li ma jhallux lill-inkwilin ikompli juzufruwixxi mill-fond lilu mikri u wara l-inkwilin ikollu jsib fond iehor adegwat u johrog mill-fond lilu lokat pendenti l-ezekuzzjoni tal-istess xoghlijiet, dan il-fatt intuza mis-sid stess sabiex jizgombra lill-inkwilin. Dan is-sid originali kien jafu sew tant li baqa' jircievi l-kera regolari.*

[3] **Paul Bezzina vs Direttur Generali (Dwana)**, 27 ta' Jannar 2017.

*Dan il-fatt lanqas ma jista' jintuza mis-successuri tas-sid biex jizgombraw lill-inkwilin, li kellu jivvaka l-fond sforz tal-ezekuzzjoni tal-imsemmija xoghlijiet.*

*Lanqas jista' l-inkwilin jinghad li f'dan il-kaz ikun abbanduna l-fond. Illi fix-xhieda tieghu l-intimat jaghmilha cara illi huwa minn dejjem kien intenzjonat li jerga' jmur lura fl-imsemmi fond, ladarba x-xoghlijiet li kien qed jezegwixxi s-sid ikunu lesti, tant illi huwa halla wkoll it-tabella tal-klinika tieghu mwahhla fejn kienet fl-imsemmi fond. Huwa jghid ukoll li qatt ma abbanduna l-fond ukoll ghaliex fil-frattemp fil-fond kien qed jintuza minn missieru bhala store u dan sa meta miet missieru".*

L-artikolu 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi li l-Bord tal-Kera jaghti l-permess lis-sid jiehu lura l-pussess tal-fond mikri fost ohrajn-

*"(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."*

Kif qalet din il-Qorti fil-kaz **Theresa sive Tessie Grima et vs Joseph Pace deciz fil-21 t'Ottubru 2016**[4] -

*"l-oneru tal-prova qiegħed fuq sid il-kera;*

*"min jallega tibdil ta' destinazzjoni tal-fond minnu mikri ghandu jipprova sew id-destinazzjoni originarja kemm it-tibdil taghha ghax il-provi li jsostnu l-azzjoni jmissu lill-attur u l-konvenut ma ghandux jipprova l-fatt negattiv"*

*(**Francesco Mallia –vs- Salvatore Guillaumier**, Appell, 12 ta' Jannar, 1962)."*

Huwa pacifiku li ghalkemm fond mhux uzat jammonta ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu b'dana li jesponi lill-kerrej ghal ksur fil-kundizzjonijiet tal-kirja u jaghti lis-sid id-dritt li jitlob ir-ripreza tal-fond skont il-ligi, dan il-principju mhuwiex wiehed assolut. Allontanament temporanju minn fond mikri ghal ragunijiet validi jistghu jitqiesu gustifikabbli diment li ma jkunux abitwali jew permanenti. It-tul ta' zmien tal-allontanament *per se* mhux necessarjament u *a priori* huwa prova tal-interruzzjoni tar-rabta tal-inkwilin mal-fond mikri, ghalkemm fih innifsu hu indikattiv. Huwa l-assjem tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz li jiddeterminaw jekk kienx hemm bdil o meno fid-destinazzjoni tal-kirja.

Fil-kaz **Emanuel Borg et vs Dr Joseph Vella Baldacchino deciz fis-27 t'Ottubru 2005**[5] - liema kaz kien jitratta talbiet simili ghall-kaz tal-lum fir-rigward ta' fond mikri lill-intimat bhala klinika u li allegatament kien ilu snin shah ma jaghmel uzu minnha, din il-qorti osservat:

*"Il-gurisprudenza dejjem imxiet fuq il-LAURENT li b'erba' kelmiet fisser hafna. "Non si usa della cosa secondo li sua destinazione non usandone" (ara Vol XXXIV–I-164 u XXXVI -1-141 u bosta sentenzi li mxew fuqhom). Jinghad ukoll li "l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista'*

[4] App. Nru 159/10.

[5] Rik 46/04.

*japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza, anke l-izjed zghira u genwina, biex jipprova lill-inkwilin mid-dgawdija tal-haga lilu mikrija ("**Caruso vs Formosa,** 26 ta' Novembru, 1954, Vol XXXVIII -1-256, "**Briffa et vs Borg",** Appell mill-Bord 10 ta' Jannar, 2000) "u anke jekk jezisti dubbju fl-interpretazzjoni, dak id-dubbju ghandu jmur favur il-kerrej li minkejja l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond. ("**Calleja vs Debono,** 10 ta' Frar, 1961"). Barra dan "jekk hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba li dan ikun inzamm maghluq, ma hemmx kriterju fiss u dan jigi determinat in ispecie, mehuda in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari tal-kaz" (Appell Civili "**Busuttil vs Zammit,** 7 ta' Mejju, 1956, "**Demanuele et vs Frost Food Services Limited,"** Appell mill-Bord, 3 ta' Settembru, 2002), ukoll "il-fatt biss li l-intimat seta' ghal xi raguni jew ohra naqqas xi ftit l-attivita' kummercjali tieghu u allura l-fatt biss illi l-fond ma baqax jigi uzat bl-istess frekwenza kif kien jintuza precedentement, ma jammontax ghan-non uso fis-sens tal-ligi. Is-sidien kellhom, jissodisfaw lill-Qorti illi l-inkwilin biex effettivament abbanduna l-fond lilu mikri billi ma baqghax juzah ghall-iskop li ghalih inkera. Prova din li tigi valorizata, jekk l-inkwilin da parti tieghu jissodisfa l-Qorti li hu baqa' juza l-fond skond il-htiega tan-negozju tieghu. ("**Galea vs Vella**, Appell mill-Bord, 24 ta' Marzu, 2000) "Il-principju tan-non uzu, fejn jokkorri, mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda f'kull kaz ghadhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Hekk per ezempju gie deciz li l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi specjali tal-kaz". ("**Mula vs Attard**", 17 ta' Novembru, 2004)".*

Fil-kaz **C. Grech & Bros Limited vs George Sammut et deciz fid-9 t'April 2010**[6] il-Qorti kompliet hekk -

*"Tqum hawn il-mistoqsija dwar ir-rwol ta' l-intenzjoni tal-kerrej ghal dak l-allontament. ….. Fil-hsieb ta' din il-Qorti ghalkemm il-volonta tal-kerrej, ukoll jekk iddikjarata, ghandha l-importanza taghha, ghandu dejjem ikun il-materjal probatorju u l-indikaturi estrinsici li jinzlu minnu li ghandu verament jiddemostra oggettivament l-vera intenzjoni."*

Isegwi li l-intenzjoni genwina tal-inkwilin ma hijiex sempliciment dedotta mill-fatt wahdu li jhalli per ezempju xi ghamara jew oggetti ohra fil-fond fil-kors tal-assenza tieghu, ghaliex dawn jistghu biss jaghtu lok ghal prezunzjoni tar-rabta tal-inkwilin mal-fond. Pero dik il-prezunzjoni tista' tingheleb minn provi ohra idonei u konvincenti li juru n-nuqqas ta' ntendiment reali tal-inkwilin li jirritorna fih. Fost dawn il-provi, inghad ukoll fil-kaz appena citat **C. Grech & Bros Ltd vs George Sammut** li -

*"…..fejn in-non-uzu jkun akkompanjat minn nuqqas ta' manutenzjoni jew jirrizulta deterjorament tal-fond lokat, tali qaghda kellha riflessjoni fuq il-konfigurazzjoni ta' l-abbandun. Ara fost ohrajn "**Michael Fenech et -vs- Michelina Spagnol**", Appell mill-Bord, 20 ta' April, 2005;".*

Applikati s-suesposti principji gurisprudenzjali ghall-fattispecje tal-kaz odjern, l-Qorti tosserva li:-

i. Hemm qbil bejn il-partijiet dwar id-destinazzjoni tal-kirja. Permezz ta' ftehim tal-1 ta' Mejju 1983, Anthony Azzopardi ta b'lokazzjoni lill-appellat l-appartament nru 1, Balluta Bay House, Triq Manwel Dimech, San Giljan. Dan b'effett mid-data tal-iffirmar tal-ftehim ghall-perjodu ta' hames snin, rinnovabbli skont il-ligi. Skont dan l-istess ftehim, il-fond mikri kellu jintuza bhala

[6] App Nru 37/2005.

**klinika ta' tabib**[7]. Madanakollu, l-inkwilin kien awtorizzat li jhalli lil missieru juza parti mill-fond mikri ghall-hazna ta' xi oggetti[8].

ii. Huwa pacifiku wkoll li kien hemm zmien meta l-fond kien qieghed jintuza unikament bhala klinika. Dan jixhdu kemm l-appellat Dottor Donald Felice[9] kif ukoll Joseph Psaila Manche', ir-ragel tal-appellanta Sonia Psaila Manche' li qal hekk - *"Naf illi dan il-fond kellu jintuza bhala klinika, hekk kien qieghed jintuza.*[10]

iii. L-izvolta jidher li sehhet b'rizultat ta' xoghlijiet ta' kostruzzjoni li s-sidien riedu jaghmlu fl-istess blokka. Minhabba n-natura tax-xoghlijiet, dawn kienu ser joholqu nkonvenjent ghall-uzu adegwat tal-fond mill-appellat u ghalhekk sar qbil li l-appellant temporanjament jiccaqlaq mill-fond *de quo* u jopera minn fond iehor proprjeta' tieghu stess fl-istess triq, tant li s-sid sahansitra hallas parti mill-ispejjez sabiex il-fond l-iehor ikun jista' jigi rrangat ghall-uzu ta' klinika sakemm jitlestew ix-xoghlijiet li riedu jagħmlu s-sidien.[11]

iv. Skont l-appellanti, l-appellat baqa' qatt ma rritorna fil-fond mikri u hallih abbandunat u bla uzu minkejja li ghaddew is-snin mit-tlestija ta' tali xoghlijiet.

v. Joseph Psaila Manche xehed li: –

> *"**Il-kostruzzjoni fil-fatt bdiet fl-1998 u lestejna ghall-habta tal-2002**. Fil-fazi ta' kostruzzjoni Dr. Felice kien hareg mill-klinika. Ghadu jezercita' l-professjoni tieghu fil-post li rrangajtlu jien li jinsab erba' bibien 'il fuq. Nista' nikkonferma bil-gurament tieghi illum illi minn dakinhar li hareg qatt ma rritorna fil-klinika li hija l-fond taghna"*[12]

vi. Ritratti ezibiti in atti juru l-plakka/tabella tal-appellat Felice mwahhla mal-fond l-iehor minn fejn beda jahdem wara li hareg mill-fond mikri.

vii. Meta fl-2010 Psaila Manche' dahal fil-fond mikri, fil-prezenza ta' iben l-appellat, huwa ddeskrivih hekk –

> *"il-post jidher kompletament zdingat, manutenzjoni ta' xejn, kien hemm hafna kanen mal-hitan mikxufin bl-iskop, apparentement li jinbidlu izda dawn la nbidlu u lanqas tkahhlu…..Kull ma kien hemm f'dan il-fond kien ghalija mbarazz, kull ma kien hemm xi skrivanija u xi fitted cupboard, il-bqija ma kien hemm xejn x'juri illi kien qed ikun utilizzat ghal visita tal-pazjenti……Dana fl-impossibilita' li jintuza biex ikunu*

[7] Klawsola 3 tal-ftehim a fol 3.

[8] Klawsola 9 tal-ftehim – il-kopja prezentata in atti ma turix it-test shih tal-klawzola.

[9] Affidavit a fol 51-52.

[10] Fol 14.

[11] Affidavit tal-appellat Felice a fol 58-59 u xhieda ta' Joseph Psaila Manche a fol 14 *et seq*.

[12] Fol 15.

*vizitati pazjenti minhabba l-ammont ta' trab..li kien hemm[13]."* Ix-xhud qal ukoll li fil-fond ma dehru ebda medicini jew *dry goods* li l-hazna taghhom fil-fond kienet ukoll permissibbli skont il-ftehim tal-kirja".

viii. Dawn l-osservazzjonijiet saru wkoll mill-perit Renato Laferla li acceda fuq il-post flimkien ma' Joseph Psaila Manche' u li fir-rapport tieghu tat-28 ta' Dicembru 2010, intiz ghal skopijiet ta' dikjarazzjoni *causa mortis* kiteb li l-appartament de quo kellu fost ohrajn –

> *"kamra fuq il-faccata…..b'tieqa ghat-triq, f'qatgha ippartixinjata, (li kienet isservi ta' 'Reception Area', meta, f'xi zmien fl-imghoddi, dan il-fond kien qed ikun qed jintuza bhala "klinika medika" – pero' jidher li dan issa ilu ma' jintuza ghal hafna snin, u hemm mibdija fih recentement xoghlijiet ta' tibdil tal-kanen tal-'plumbing' et, probabilment ghax, imhabba d-dizus imsemmi, spiccaw ghal kollox).*[14]

ix. F'affidavit prezentat in atti, dan il-perit amplifika li waqt l-access fil-post:

> *"…jiena rrealizzajt mill-ewwel illi dan il-post ma kienx qieghed jigi uzat la bhala klinika medika kif kienu qaluli s-sidien u lanqas xorta ohra stante illi l-post kien jinsab zdingat, kien hemm hafna trab, kif ukoll kien jidher illi kien ilu ma jigi uzat ghal bosta snin….."*[15].

x. Gie ezibit ukoll ritratt tal-faccata tal-fond mikri, li fil-fehma tal-appellanti hija prova ohra tat-telqa tal-fond.[16]

xi. Ir-rapprezentant tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma xehed li fil-fond *de quo* –

> *"l-meter inqara b'mod regolari mit-30 ta' Jannar 1995 sal-25 ta' Novembru 1999 fejn kien registrat konsum regolari. Mill-ahhar data li tajt sal-11 t'Ottubru, 2004 il-meter xorta nqara pero' l-konsum kien zghir hafna komparat mal-passat u bejn dik l-ahhar data sa Ottubru tal-2011 rega' naqas il-konsum. Biex naghti l-ammont ta' konsum nispjega illi fit-30 ta' Jannar, 1995 kien registrat konsum ta' 1,150 unit u mill-2009 sal-2011 il-konsum kien registrat zero"*[17]

xii. Dan huwa konfermat ukoll mid-diversi dokumenti ezibiti mill-istess xhud partikolarment dawk a fol 44 et seq. Ghal dak li jirrigwarda konsum tad-dawl, dawn id-dokumenti[18] juru kif cirka minn Gunju 1999 sa Awissu 2009, il-konsum naqas drastikament u baqa' baxx, gieli anke zero. Dawn l-istess dokumenti juru li fil-25 ta' Novembru 1999, il-*"Meter State"* gie ndikat bhala *"stopped"* u sal-2009 hemm drabi fejn in-notament jaqra *"Not in use"*. Meta taghmel paragun bejn il-konsum fis-snin ta' qabel 1999 u s-snin ta' wara, tara differenza kbira. Din fiha

---

[13] Fol 15-16.

[14] Fol 19-20.

[15] Fol 25.

[16] Fol 27.

[17] Fol 30-31.

[18] Fol 44-46.

nnifisha hi prova cara li l-fond ma kienx qieghed jintuza ghal snin twal. Ghal dak li jirrigwarda konsum ta' ilma mbaghad, anke jekk jidher li l-konsum tal-ilma sa mill-1995 qatt ma kien wiehed gholi, jirrizulta li mill-qari li sar matul is-snin bejn l-14 ta' Lulju 2000 u l-25 t'Awissu 2009[19], il-"*Meter State*" gie ndikat bhala "*Not in Use*" jew "N/A" u l-konsum huwa dejjem zero jew wiehed.

Minn dan it-taghrif l-indikazzjoni hi li t-trazlokk ma sarx fl-2003, kif taw x'jifhmu l-appellat u martu fl-affidavits, **izda ferm qabel**. Hekk per ezempju fil-perjodu bejn 25 ta' Novembru 1999 sad-9 ta' Gunju, 2004 ghalkemm il-meter kien qieghed jinqara mill-meter reader, fl-erbatax-il darba li nqara tista' tghid li kull darba l-konsum kien "0". Indikazzjoni ohra li t-trazlokk sar qabel l-2003 hu l-permess ta' zvilupp datat 5 ta' Mejju, 1998 u li kien validu ghal tlett snin. Fic-cirkostanzi hi iktar verosimili l-verzjoni ta' Psaila Manche li x-xoghol dam ghaddej mis-sena 1998 sal-2002, ikkunsidrat ukoll li x-xoghol kien jikkonsisti fil-bini ta' zewg sulari[20].

L-appellati ma jichdux li fil-kors kollu tal-allontanament taghom mill-fond m'uzawhx. Kif qal dottor Donald Felice stess, ***"Jiena m'uzajtx il-fond tul iz-zmien li ghamilt nieqes minnu"***.[21]

L-appellat jishaq li meta accetta li jiccaqlaq mill-fond in kwistjoni:

> *"dan kien biss arrangament intiz li jkun temporanju u li jien qatt ma kelli f'rasi li nitlaq mill-fond Flat 1, Balluta Bay House, Triq Manwel Dimech"*[22].

Pero' x'kienet l-intenzjoni originali mhuwiex bizzejjed. Dak li hu rilevanti hu x'gara matul is-snin minn meta l-inkwilin hareg mill-fond u beda jahdem fi klinika ohra. M'hemmx dubju li l-inkwilin baqa' jahdem fil-klinika l-ohra ghal snin twal meta hu evidenti li seta' rritorna lura fil-fond in kwistjoni snin qabel ma fil-fatt irritorna.

Il-Qorti zzid:

i. Kif diga' gie osservat hu iktar verosimilli li x-xoghol beda fl-1998 u spicca fl-2002, u mhux li beda ghal habta tal-2003.

ii. Fattwalment hu inverosimili li ghal cirka tnax-il sena shah l-appellat tqieghed f'sitwazzjoni ta' mpossibilita' biex jirritorna fil-fond mikri minhabba dawn ix-xoghlijiet ta'

---

[19] Fol 47-48.

[20] Il-permess kien: *"To demolish and re-erect dangerous roof slab and add 2 floors above existing building"* (fol. 64).

[21] Fol 100-101.

[22] Fol 59.

kostruzzjoni.

iii. Dottor Felice jghid li *"hadd ma nfurmani illi kienet lesta mill-kostruzzjoni u li allura nista' nirritona fil-fond in kwistjoni"*[23]. Mhemmx dubju li s-sid messu kien prudenti u nforma lill-inkwilin li x-xoghol tlesta u li jista' jidhol lura fil-fond mikri. Il-kortezija hekk kienet titlob li jsir. Madankollu kien fl-interess tal-inkwilin, jekk verament kellu l-intenzjoni li jmur lura fil-fond mikri, li jsegwi l-progress ta' xoghol u jiehu interess attiv ta' dak li qieghed isehh. Irrizulta li c-cavetta tal-fond kienet baqghet ghandu[24] u l-klinika alternattiva kienet biss ftit passi 'l boghod mill-fond oggett tal-kawza.

iv. Il-provi juru li l-appellat baqa' jipprattika fil-klinika l-ohra li qeghda fl-istess triq. Kif xehed iben l-appellat, l-avukat Paul Felice, li ghandu l-ufficju tieghu fil-blokka t'appartamenti ftit 'il fuq mill-fond mertu ta' dawn il-proceduri –

> *"Mistoqsi mill-Bord tul dawn l-ahhar disa' snin fejn fil-fehma tieghi kien iservi missieri nghid li kien iservi fl-appartament ta' tahti"*[25]

v. Huwa l-appellat stess li jammetti li kien biss wara hafna snin ma juzax il-fond mikri li huwa ddecieda li jerga' jirritorna fih, u dan ghaliex qal li zviluppa problemi ta' mobbilta' f'saqajh ghall-habta tal-2009[26] -

> ***"Jien iddecidejt li nirritorna fil-fond in kwistjoni wara l-marda li hakmitni f'saqajja...."***[27].

vi. Prova ohra li n-nuqqas ta' ritorn tal-appellat fil-fond mikri ma kellha x'taqsam xejn max-xoghlijiet ta' kostruzzjoni tohrog minghand mart l-appellat stess li qalet li l-intenzjoni ta' zewgha kienet li kien bi hsiebu jmur lura fil-fond mikri ladarba jnaqqas mill-klijenti. Pero ziedet li mbaghad kellu problemi f'saqajh u fuq insistenza taghha kellu ripensament u ddecieda li jmur lura qabel –

> *"......naf illi zewgi qabditu marda fl-ghadam ta' saqajh, ghamel sentejn fil-krozzi u ma kienx aktar possibbli ghalih li jahdem mill-klinika ta' fuq u ghalhekk ikkonvincejtu jerga' jinzel fil-klinika ta' isfel, jigifieri fil-fond in kwistjoni. Mistoqsija mill-Bord jekk zewgi kienx bi hsiebu jerga' jirritorna f'dan il-fond li kieku mhux minhabba l-marda nghid iva kien bi hsiebu ladarba tonqoslu l-klijentela u dan kien relatat mal-eta' tal-pensjoni li kienet ta' 60 u mhux 61 peress illi kellu din il-marda. Naqbel illi l-marda ta' zewgi*

---

[23] Fol 101.

[24] Xhieda a fol 101.

[25] Fol 90.

[26] Cerifikat mediku a fol 81.

[27] Fol 100.

*fegget fl-2009 u ahna ttrasklokajna fl-2012"*[28].

vii. Il-qorti zzid li wkoll tlett snin biex isir it-trazlokk jindika li ma kienx hemm daqstant ghagla biex l-appellat jitrazloka ghall-fond oggett tal-kawza. Ghalkemm martu xehedet li kellhom isiru hafna xoghlijiet fil-fond biex jerga' jsir tajjeb ghall-uzu, ma tressqux provi dwar l-allegati *"diversi xoghlijiet"* li suppost saru.

*viii.* Provi ohra jikkonfermaw dak li gie appena konstatat. Infatti meta sar l-access tal-perit Renato Laferla fil-fond mikri fl-2010 kienu osservati xi xoghlijiet ta' tibdil ta' kanen tal-plumbing ecc li kienu *"mibdija fih ricentement*[29]*"*. Konferma ohra nghatat mill-electrician u plumber tal-appellat li meta xehed fl-2012 qal li kien ilu *"jahdimlu f'dik il-klinika minn sentejn 'il hawn*[30]*"*.

Inoltre jirrizulta li l-appellat irritorna fil-fond mikri fis-sena 2012. Dan huwa konfermat kemm mill-appellata Marina Felice fix-xhieda taghha kif ukoll mis-segretarja tal-appellat li meta xehdet fl-2013 qalet li kienu ilhom xi sena/sena u nofs li marru lura fil-fond mikri[31]. Bhala fatt ghalhekk l-appellati bdew ix-xoghlijiet sabiex jirritornaw lura fil-fond mikri fl-istess sena li s-sidien ipprezentaw il-kawza, u l-appellant dahal lura cirka sentejn wara li bdiet il-kawza. Dan ma jistax iservi biex jikkancella n-nuqqas ta' uzu ghal snin twal qabel.

Mehudin dawn l-osservazzjonijiet flimkien, hija l-fehma tal-Qorti li l-allontanament "temporanju" minn fond mikri ma jissarrafx fi dritt bla limitu a favur tal-inkwilin biex ihalli l-fond maghluq ghal dawk is-snin kollha. Hu minnu li l-appellat kellu inizjalment johrog mill-fond minhabba li ma setax ikompli jopera minn hemm gew. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li kellu dritt li jirritorna lura fiha meta deherlu li nholqu c-cirkostanzi li kienu jiggustifikaw li jmur lura.

Il-qorti tikkonkludi li l-Bord wasal ghal konkluzjoni li qatt ma kellu jasal ghaliha meta tqies il-provi kollha li tressqu quddiemu.

Fl-ahharnett il-fatt wahdu li matul is-snin il-kera baqghet tigi accetatta mill-*aventi causa* tal-appellanti Anthony Azzopardi sa ma miet[32] ma hix ta' ghajnuna ghad-difiza tal-appellati. L-appellat baqa' jiddetjeni l-fond u s-sid kellu kull dritt li jircievi l-kera. B'daqshekk ma jfissirx li l-intimati ma kinux qeghdin juzaw il-fond ghal dawk is-snin kollha bil-kunsens tas-sid jew li rrinunzjaw ghal xi dritt. Li sid il-kera jircievi l-kera hu dritt. Fond jinkera biex jintuza ghal skop partikolari. Kerrej li ma juzax post ma jkunx qieghed juzah skont id-destinazzjoni tieghu. Il-

[28] Fol 99.

[29] Fol 20.

[30] Fol 78.

[31] Fol 97.

[32] Affidavit tal-appellat a fol 61.

qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn fic-cirkostanzi attwali ghas-semplici raguni li sid il-kera rcieva dak li jispetta lilu skont il-ligi, ghandu jigi ppregudikat. Il-qorti zzid billi taghmel riferenza ghas-sentenza **MaryRose Mangion et vs Peter Pace** tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tal-25 ta' Gunju, 1996:

> *"Din il-Qorti hija tal-fehma li huwa korrett ir-ragunament tas-sentenza appellata fis-sens li biex jigi konstatat dak in-non uzu li jammonta ghal bdil tad-destinazzjoni tal-fond irid ighaddi certu zmien apprezzabbli. Ghalhekk, il-fatt li s-sidien ma pprocedewx mill-ewwel u komplew jaccettaw il-kera, anke wara li saru jafu li l-intimat kien qed izomm il-fond maghluq, ma ghandux jippregudika d-drittijiet tas-sidien li, biex jippruvaw il-kawzali tan-non-uzu, iridu juru li dan dam ghal zmien apprezzabbli".*

Jinghad ukoll li kif konfermat mill-appellat stess fl-affidavit tieghu, l-appellanti bhala werrieta ta' Azzopardi mill-ewwel irrifjutaw li jaccettaw il-hlas tal-kera wara l-mewt tieghu u ftit wara pprezentaw il-kawza.[33] Ghalhekk ma tirrizulta ebda rinunzja da parti taghhom ghall-ezercizzju tad-drittijiet taghhom fil-proceduri odjerni.

Finalment, in vista tal-fatt li ser jintlaqa' l-appell ghar-ragunijiet imsemmija, m'hemmx lok li l-Qorti tikkunsidra l-bqija tal-ilmenti tal-appellanti.

**Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-appell u:**

1. **Thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-31 ta' Ottubru, 2016.**
2. **Tichad l-eccezzjonijiet tnejn (2) sa erba' (4).**
3. **Tilqa' t-talba tar-rikorrenti.**
4. **Tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond 1, Balluta Bay House, Manuel Dimech Street, San Giljan b'dana li l-appellati ghandhom jizgumbraw mill-fond u jirritornaw ic-cwievet lill-appellanti sal-ahhar ta' Ottubru, 2017.**
5. **Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-appellati.**

Anthony Ellul

[33] Fol 61.