Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Nru: 103/2013

Marilyn Tanti (K.I. 404547M)

(appellata)

vs

Jacqueline Zammit (K.I. 8067M)

(appellanti)

28 ta' Lulju, 2017.

1. **Ir-rikorrenti pproponiet kawża fil-Bord Li Jirregola l-Kera għall-iżgumbrament tal-inkwilina minħabba xogħol strutturali li sar mingħajr il-permess tas-sid u mingħajr permess ta' żvilupp.**

2. L-attriċi fir-rikors li ppreżentat fit-18 ta' Ottubru 2013 talbet lill-Bord li Jirregola l-Kera:

   (i) biex jawtorizzaha ma tibqax iġġedded il-kirja tal-fond 19, Triq Sant' Antnin, Birkirkara, lill-konvenuta, u

   (ii) biex jordna l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-istess,

   peress li għamlet xogħlijiet strutturali (konsistenti f' demolizzjoni ta' kamra u l-bini minflokha ta' kamra ikbar, taraġ, u kamra oħra fuqha, cioe` binja ta' żewġ sulari) mingħajr il-permess tagħha u mingħajr il-permessi tal-awtoritajiet.

3. Il-konvenuta Jacqueline Zammit, fir-risposta tagħha tal-21 ta' Novembru 2013 eċċepiet:

   (i) ir-*res judicata* b'riferenza għall-kawża 137/10 deċiża fit-3 ta' Ottubru 2013;

(ii) li l-premessi ma jinkwadraw taħt l-ebda provvediment tal-liġi li jagħtu lok għat-talba tax-xoljiment tal-lokazzjoni u l-konsegwenti żgumbrament;

(iii) li kwalsiasi xogħlijiet saru bil-kunsens tal-attriċi;

(iv) li l-premessi huma msejsa fuq fatti inveritiera;

(v) li l-attriċi ma ndikatx taħt liema artikolu qed issejjes it-talbiet tagħha.

4. Il-Bord li Jirregola l-Kera, fis-sentenza preliminari tiegħu tas-7 ta' April, 2014 ċaħad l-eċċezzjoni tar-*res judicata.*

5. Il-Bord li Jirregola l-Kera, fis-sentenza finali tiegħu tal-24 ta' Ottubru 2016 laqa' t-talbiet tal-attriċi u awtorizzaha ma ġġeddidx il-kirja lill-konvenuta. Għall-fini ta' żgumbrament iffissa terminu ta' tletin (30) jum.

6. Il-konvenuta Jacqueline Zammit fir-rikors tal-appell tagħha tal-14 ta' Novembru 2016 li interponiet quddiem din il-qorti spjegat illi ħassitha aggravata biż-żewġ sentenzi fuq imsemmija: (a) kemm dik preliminari tas-7 ta' April 2014, (b) kif ukoll dik finali tal-24 ta' Ottubru 2016.

(a) *L-aggravju tagħha dwar is-sentenza preliminari tas-7 ta' April 2014:*

L-appellanti issostni li t-tlett (3) elementi li huma neċessarji sabiex l-eċċezzjoni ta' *res judicata* tirnexxi, u cioe` li jkun hemm l-istess oġġett (*eadem res*), l-istess persuni (*eadem personae*) u l-istess mertu *(eadem causa petendi*), kollha jikkonkorru fir-rigward ta' din il-kawża vis-à-vis il-kawża fl-istess ismijiet nru 137/10 deċiża fit-3 ta' Ottubru 2013.

(b) *L-aggravju dwar is-sentenza tal-24 ta' Ottubru 2016:*

L-ilmenti tar-rikorrenti fir-rigward ta' din is-sentenza jistgħu jiġu sintesizzati kif ġej:

- Għalkemm l-attriċi ċaħdet li qatt tatha l-permess biex tagħmel l-alterazzjonijiet mertu tal-kawża, l-istess attriċi qatt ma ġabet prova f'

dan is-sens. Hija anzi ssostni li l-alterazzjonijiet saru bil-kunsens tal-attriċi;

- Tgħid illi għalkemm l-Artikolu 1564 tal-Kap 16 jiddetta illi l-kerrej ma jista jagħmel l-ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens tas-sid, diversi sentenzi jtennu li "ċertu alterazzjonijiet" ma jirrikjedux il-kunsens ta' sid il-fond. (Tilmenta bil-fatt li l-Bord dehrlu li l-alterazzjonijiet in kwistjoni ma kinux "*faċilment riversibbli*" minkejja li l-Periti Membri Tekniċi tal-Bord stess ma għamlu l-ebda kumment f' dan is-sens). Tirreferi ukoll għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tgħid li dan ma jipprovdix illi s-sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin abbażi tal-fatt li dan ikun wettaq xi tibdiliet mingħajr il-kunsens tiegħu;

- Taċċenna għall-fatt illi minkejja li l-Bord qal li t-tibdiliet strutturali kienu "*ta' preġudizzju*" għal-attriċi, l-attriċi stess qatt ma qalet li kienu ta' preġudizzju għaliha;

Nonostante dawn iż-żewġ aggravji tal-konvenuta appellanti (waħda relattiva għas-sentenza preliminari tas-7 ta' April 2014 u l-oħra relattiva għas-sentenza finali tal-24 ta' Ottubru 2016) hija talbet lil din il-qorti tirrevoka **biss** is-sentenza finali tal-24 ta' Ottubru 2016, "*u dan billi:*

(i) tħassar u tirrevoka dik il-parti tal-istess sentenza fejn laqa' t-talba tal-attriċi u ċaħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta[1]*, u*
(ii) tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi[2]*.*"

7. Fir-risposta tat-2 ta' Diċembru 2016, l-attriċi wieġbet li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma u:

[1] Jiġi ppreċiżat li effettivament il-Bord fid-deċiżjoni tiegħu tal-24 ta' Ottubru 2016 ma qalx li kien qed jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, iżda sempliċiment laqa' t-talbiet tal-attriċi.
[2] Jidher li riedet tgħid "attriċi"

(a) Fir-rigward tal-aggravju dwar is-sentenza preliminari (rigwardanti l-eċċezzjoni tar-*res judicata*) an hu null għaliex minkejja li l-konvenuta qed terġa' tinsisti fuq tali eċċezzjoni, effettivament ma ntavolat l-ebda appell mis-sentenza preliminari relattiva għaliha stante li t-talba tagħha hija limitata biss għat-tħassir tas-sentenza finali. Fi kwalunkwe każ targumenta illi l-*causa petendi* fir-rigward tal-kawża odjerna hija kompletament differenti mill-*causa petendi* fir-rigward tal-kawża l-oħra (137/2010) u għalhekk dan l-aggravju huwa infondat anke fil-mertu.

(b) Fir-rigward tal-aggravju tal-konvenuta dwar is-sentenza finali, l-attriċi wieġbet:

- mhux talli qatt ma tat lill-konvenuta l-permess biex tagħmel ix-xogħlijiet strutturali li għamlet, talli l-istess konvenuta saħansitra ammettiet li x-xogħlijiet saru mingħajr il-kunsens tagħha;

- Taċċenna għall-fatt illi l-"*alterazzjonijiet"* in kwistjoni jikkomprendu ż-żieda ta' kamra sħiħa fuq il-bejt, u wkoll ta' taraġ li jokkupa kważi l-parti kollha rimanenti tal-bitħa u ssostni li dan jammonta għal bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Tgħid illi għalkemm ingħataw ħafna sentenzi fejn l-inkwilini ġew salvati mill-iżgumbrament bl-argument li kollox jista' jitpoġġa lura, min-naħa l-oħra jeżistu diversi sentenzi fejn inkwilini ġew żgumbrati għal xogħlijiet ħafna inqas serji mill-bini ta' sular sħiħ kontra l-liġi u mingħajr il-permess tas-sid jew tal-awtoritajiet;

- Fir-rigward tal-preġudizzju soffert minnha, ssostni li bil-fatt innifsu li x-xogħlijiet strutturali saru mingħajr il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti, hija, bħala s-sid ġiet esposta għall-possibilita` ta' proċeduri legali kontriha. F' dan ir-rigward tgħid illi ma taqbilx mal-kumment tal-Bord fejn qal li l-esekuzzjoni ta' xogħlijiet mingħajr il-permessi tal-awtoritajiet fih innifsu mhux raġuni li abbażi tagħha sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-kerrej u targumenta invece illi huwa terminu impliċitu

f' kull kuntratt lokatizju li l-inkwilin m'għandux juża l-fond għal skopijiet illegali.

<u>L-eċċezzjoni preliminari tal-attriċi li ma sarx appell mis-sentenza preliminari li ddeċidiet l-eċċezzjoni ta' *res judicata:*</u>

8. It-talba fir-rikors tal-appell taqra:

> *"Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, l-appellant, filwaqt li jaghmel riferenza ghall-provi kollha gia prodotti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u filwaqt li tirriżerva d-dritt li tressaq dawk il-provi kollha lilu permessi skont il-liġi , jitlob bir-rispett l-Onorabbli Qorti jogħġobha:*
>
> *TIRREVOKA s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera datata l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Ottubru, tas-sena elfejn u sittax (2016) fl-ismijiet Marilyn Tanti v Jacqueline Zammit u dan billi:*
>
> 1. *THASSAR U TIRREVOKA dik il-parti tal-istess sentenza fejn laqa' t-talba tal-attriċi u ċaħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta;*
> 2. *TILQA' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra xulxin".*

9. Fl-ebda stadju waqt tas-smiegħ tal-appell ma saret talba mill-appellanti għall-korrezzjoni tar-rikors tal-appell. Hu evidenti li hemm żball fir-rikors tal-appell ġialadarba fih fl-ewwel parti l-appellanti ttrattat l-aggravju dwar is-sentenza preliminari li ddeċidiet l-eċċezzjoni ta' *res judicata*. B'applikazzjoni tal-artikolu 175(2) tal-Kap. 12 il-qorti tordna korrezzjoni f'dan is-sens sabiex fit-talba tar-rikors tal-appell tiżdied ukoll is-sentenza preliminari li ngħatat fis-7 ta' April, 2014.

10. Fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-qorti tosserva:

    i. Fl-10 ta' Novembru, 2010 l-attriċi ppreżentat kawża fil-Bord Li Jirregola l-Kera (rikors numru: 137/2010) fejn ilmentat li l-konvenuta kienet ottjeniet permess ta' żvilupp *"... sabiex fil-bitħa interna tal-imsemmi terran hija tibni binja ta' żewġ sulari, x'aktarx billi hija ddikjarat illi l-proprjeta hija tagħha. 3. Illi tali permess ġie ottenut b'qerq u mingħajr il-kunsens tal-esponenti"*. Għalhekk talbet l-awtorizazzjoni tal-Bord sabiex ma ġġeddidx il-kirja u l-iżgumbrament tal-konvenuta.

ii. B'sentenza tat-3 ta' Ottubru, 2013 il-Bord ċaħad it-talba għaliex ħruġ ta' permess ta' żvilupp mhuwiex raguni li a bażi tagħħa sid il-kera jista' jitlob l-awtorizazzjoni lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx kirja. Il-Bord qal: *"Huwa immedjatament viżibbli illi t-talba tar-rikorrenti bażata fuq il-premessi kif elenkati fir-rikors promutur hija destinata li tfalli għaliex la l-Kapitolu 69 u lanqas il-Kapitolu 16 ma jirravviżaw raġuni bħal dik vantata mir-rikorrenti. L-fatt li anke jekk gratia argumenti l-intimata verament ottjeniet il-ħruġ ta' permezz għall-iżvilupp fuq bażi qarrieqa għaliex qalet li l-post jappartjeni lilha, din bl-ebda tiġbid ma tista qatt tintitola lis-sid jadixxi lil dan il-Bord b'talba għal żgumbrament"*. Mis-sentenza hu ċar daqs il-kristall li l-Bord iddeċieda a bażi tal-kawżali proposta f'dak ir-rikors.

iii. Minn dik is-sentenza ma sarx appell u għalhekk saret ġudikat.

iv. Fit-18 ta' Ottubru, 2013 l-attriċi pproponiet il-kawża tal-lum. Din id-darba l-causa petendi kienet: *"Illi l-intimata, fil-bitħa interna tal-imsemmi terran, waqqgħet u ddemoliet kamra eżistenti u bniet minflokha kamra ikbar, taraġ u kamra oħra fuqha, u ċjoe' u binja ta' żewġ sulari, u dan mingħajr il-permess tal-esponenti u mingħajr il-permessi meħtieġa mingħand l-awtoritajiet"*.

v. B'sentenza tas-7 ta' April, 2014 il-Bord ċaħad l-eċċezzjoni tar-*res judicata* wara li kkonkluda li ż-żewġ kawżi ma kellhom *eadem causa petendi*. Il-Bord qal:

> *"Illi eżami anke superfiċjali tal-premessi fiż-żewġ kawżi immedjatament juru illi dawn huma diversi minn xulxin għaliex fl-ewwel kawża kient intalbet ir-rirpreża tal-fond fuq il-premessa li l-kerrejja kienet ottjeniet permess ta' żvilupp b'qerq filwaqt illi fil-kawża odjerna l-kawżali hija dik ta' bini ta' struttura mingħajr il-permess tas-sid u tal-awtoritajiet. Issa kif spjegat fis-sentenza tar-rikors 137/2010, dik il-kawżali qatt ma setgħet twassal għar-rimedju ta' ripreża tal-fond. Il-premessi odjerni, iżda, jistgħu jwasslu għat-terminazzjoni tal-kirja proprju għaliex huma diversi minn dawk vantati fl-ewwel kawża. It-tielet element eadem causa petendi għalhekk ma jistax jitqies li kien jikkonkorri u ladarba dawn l-elementi jeħtieġu li jikkonkorru flimkien, ma jistax jingħad li kien hemm res judicata"*.

11. Ikun utli li ssir riferenza ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Giuseppe Mizzi et vs Joseph Sacco** (31 ta' Mejju, 1996).

> *"huwa mehtieg biex tigi validament sostenuta l-eccezzjoni tar-res judicata illi **l-punt kontrovers tal-kawza jkun l-istess**, u dan mhux biss ghaliex it-talba tkun identika ... imma wkoll li l-fatti li jkunu jipprovdu u li jkunu premessi ghal dik it-talba jkunu sostanzjalment l-istess. Mhux bizzejjed allura l-causa petendi trid tkun identika, imma aktar importanti hu li tirrizulta l-eadem res. **Dan ghaliex waqt li t-talba hi l-***

finalita` ta' l-azzjoni huma l-premessi taghha li jiddeterminaw il-kawzali li jimmotivaw tali talba. Hu minn dawn il-kostatazzjonijiet ta' fatt li jemergi lelementi ta' l-identita ta' l-oggett fiz-zewg kawzi u li jrid jigi strettament sodisfatt biex tigi milqugha l-eccezzjoni tar-res judicata" .

12. Din il-qorti taqbel perfettament ma' dak li qal il-Bord. Fil-fatt fis-sentenza li ngħatat fis-7 ta' April, 2014 il-Bord ma tax deċiżjoni fil-meritu għaliex ikkonkluda li ħruġ ta' permess ta' żvilupp fuq talba ta' inkwilin mhijiex waħda mir-raġunijiet li jissemmew fil-Kap. 69 u l-Kodiċi Ċivili li jwasslu biex sid il-kera ma jġeddidx il-kirja. Fil-fatt fil-kawża 137/2010 l-ewwel eċċezzjoni kienet taqra: ***"1. Fl-ewwel lok illi l-premessi mressqa mir-rikorrenti ma jinkwadraw taħt l-ebda mid-dispozizzjonijiet tal-liġi li jagħtu lok għat-talba tax-xoljiment tal-lokazzjoni u l-konsegwenti żgumbrament"***. Mis-sentenza tal-Bord hu evidenti li caħad it-talba ta' sid il-kera a bażi ta' din l-eċċezzjoni. Il-Bord ma daħalx fil-kwistjoni dwar tibdil strutturali li seta' sar fil-fond, u għamel sew għaliex dak ma kienx l-ilment tal-attriċi.

13. Fil-kawża tal-lum l-ilment ta' sid il-kera hu minħabba li saru xogħolijiet strutturali mingħajr il-permess tagħha u mingħajr permess ta' żvilupp. Kawżali li hi għal kollox differenti minn dik li kienet tifforma l-bażi tal-kawża 137/2010.

14. Għaldaqstant ġialadarba l-causa petendi fiż-żewġ kawżi hi differenti, il-Bord għamel sew li ċaħad l-eccezzjoni ta' *res judicata*.

<u>Provi.</u>

15. Il-qorti rat il-provi li tressqu kemm fl-atti tal-<u>kawża odjerna</u> kif ukoll fl-atti tal-<u>kawża bin-numru 137/10</u> (b'digriet tad-29 ta' April 2014 l-atti tal-kawża 137/10 ġew allegati ma' dawn odjerni).

- **<u>L-attriċi Marilyn Tanti</u>** xehdet[3] illi l-fond in kwistjoni (terran) wirtitu mingħand ommha. Qalet li fiż-żmien li wirtitu kien mogħti b'ċens lill-konvenuta u lil żewġha, u li wara li għalaq iċ-ċens dan kien inqaleb għal

[3] Ara deposizzjoni ta' **Marilyn Tanti** tal-14 ta' Novembru 2011, fol 17-18 (kawża 137/2010).

kera. Spjegat li saret taf mingħand ħuha (li joqgħod fl-istess viċinanzi) illi fuq in-naħa ta' wara tal-fond proprjeta` tagħha, fil-bitħa li kien hemm, inbnew żewġ sulari fuq xulxin.

- **Il-konvenuta Jacqueline Zammit** fix-xiehda tagħha in subizzjoni[4] qalet illi ilha kerrejja tal-fond in kwistjoni għal ħmistax(15)-il sena. Dwar it-tibdil strutturali lamentat mill-attriċi, qalet li madwar sentejn u nofs ilu bniet kamra minflok il-*boxroom* li kien hemm fuq in-naħa ta' wara tal-fond u li għaliha wieħed irid jaċċedi mill-bitħa. Ammettiet li ma kellhiex il-permess tal-attriċi biex tagħmel dan.

  "Ma kellix il-permess tas-sidien biex nagħmilha. Naf illi kien hemm problemi fis-saqaf tal-boxroom, kont ċempilt lir-rikorrenti u qaltli li nista' nirranġa s-saqaf, biss jien ma kellix permess li nikkonverti din il-boxroom f' kamra. Qaltli, irranġa inti, għax hemmhekk qisu tiegħek, nikkonferma iżda li jiena tlabtha biss biex tirranġali s-saqaf".

- L-istess konvenuta f'xiehda sussegwenti tagħha mogħtija min jeddha[5] qalet li fil-fond in kwistjoni jirrisjedu hi u l-erbat itfal tagħha. Murija Dok MT2[6] spjegat li fir-ritratt t' isfel tidher il-kamra ġdida li bniet, liema kamra ma kinitx teżisti qabel. Qalet li s-saqaf tal-*boxroom* eżistenti kien qed jaqa' u għalhekk talbet lill-attriċi biex tirranġalha s-saqaf. Qalet li l-attriċi kienet qaltilha biex tirranġah hi ladarba l-post kien qisu tagħha. Ammettiet pero` li, "*jiena iżda m'għidtilhiex li bi ħsiebni nibni kamra fuq il-bejt…jiena dehrli li ma kien ġara xejn billi nibni biċċa kamra."* Qalet li ma qabbdet lill-ebda perit biex bniet il-kamra l-ġdida u lanqas ma applikat għal xi permessi mal-MEPA.

- **Il-Membri Tekniċi tal-Bord**, il-Perit Alan Saliba u l-Perit John Sciberras, fir-rapport tagħhom[7] ikkonstataw illi l-fond in kwistjoni huwa wieħed terran li oriġinarjament kien jikkonsisti f' żewġt ikmamar, loġġja u bitħa, li maż-żmien ġie mkabbar billi kif raw mill-iskizz mehmuż[8]

---

[4] Xiehda in subizzjoni ta' **Jacqueline Zammit** tal-14 ta' Novembru 2011, fol 21-22 (kawża 137/2010).
[5] Xiehda minn jeddha ta' **Jacqueline Zammit** tal-1 ta' Marzu 2012, fol 26-27 (kawża 137/2010).
[6] Dok MT2, fol 3 (kawża 137/2010).
[7] Rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord, fol 31-32 (kawża 137/2010).
[8] Skizz a fol 33, (kawża 137/2010).

inbniet parti mill-bitħa biex ġiet estiża l-loġġja, ġiet provduta kamra tal-banju u kamrin żgħir ieħor. Osservaw in oltre illi "*reċentement*" il-fond reġa tkabbar:

> *"billi inbniet kamra fil-livell tal-ewwel sular, fuq l-ispazju tal-kamra tal-banju u l-kamrin. Din il-kamra li nbniet reċentement hija aċċessibbli permezz ta' skalapiża tal-injam li hemm fil-bitħa u hija miftuħa għall-elementi."*

<u>Konsiderazzjoni tal-qorti.</u>

16. Jibda' biex jingħad illi jirriżulta ampjament pruvat illi t-tibdil strutturali li sar fil-fond ma <u>sarx bil-kunsens tal-attriċi</u> u <u>lanqas ma saru wara l-ħruġ ta' permess ta' żvilupp tal-Awtorita' tal-Ippjanar.</u>

17. Fir-rapport tal-membri tekniċi nkarigati mill-Bord fil-kawża 137/2010 jingħad li l-fond ġie mkabbar matul iż-żmien fejn:

    a. Inbniet parti mill-bitħa;
    b. Saret kamra tal-banju u kamrin żgħir;
    c. **<u>Riċentement</u> inbniet kamra fil-livell tal-ewwel sular**;

Mir-rapport hu evidenti li l-iżvilupp li jissemma f'paragrafi (a) u (b) ma sarx fl-istess żmien li fihom inbniet il-kamra fil-livell tal-ewwel sular. Fir-rapport intqal ukoll: *"(….) ma hemmx indikazzjoni ta' meta seħħew l-alterazzjonijiet biex il-fond ġie mkabbar l-ewwel darba. Il-fond huwa miżmum fi stat raġonevoli ta' manutenzjoni"*.

18. Skont ma xehedet l-appellata kient wirtet il-fond fi żmien meta kien għand il-konvenuta b'enfitewsi. M'hemmx provi jekk it-tibdil strutturali li sar fis-sular ta' isfel sarx meta l-konvenuta kellha l-enfitewsi jew fil-perjodu lokatizju. Il-qorti mhijiex ser toqgħod tispekula meta sar il-bini fil-parti ta' isfel. L-oneru tal-prova kien fuq sid il-kera, ċjoe li t-tibdil strutturali li sar fis-sular ta' isfel sar fiż-żmien li l-konvenuta kienet inkwilina. Il-qorti tosserva biss li mid-deposizzjoni ta' Norman Stivala, ħu l-attriċi li għandu fond biswit il-fond oġġett tal-kawża, jidher ċar li tkellem meta nbniet il-kamra fit-tieni sular. Fiċ-ċirkostanzi, l-ilment

ta' sid il-kera jista' jiġi kkunsidrat biss fir-rigward tal-kamra li nbniet fuq il-bejt tal-fond.

19. Għal dawk li huma permessi ta' żvilupp, l-uniku prova li hemm hi li l-kamra li nbniet fit-tieni sular saret minghajr permess ta' żvilupp (ara deposizzjoni tal-konvenuta tal-1 ta' Marzu, 2012). Provi relatati ma' permessi ta' żvilupp fir-rigward ta' xoghol strutturali li sar fis-sular ta' isfel, ma sarux. Fir-rigward ta' permessi ta' zvilupp xehed Ivor Robinich li qal (seduta tal-14 ta' Novembru, 2011):

> *"Jiena naħdem mal-MEPA fl-ufficcju legali. Għamilt riċerka fl-arkivji tal-MEPA u ma jirriżulta li hemm ebda applikazzjoni u qatt ma kien hemm dwar il-fond numru 9, Triq Sant'Antnin, Birkirkara. Issa qed ninnota illi kelli nagħmel ukoll riċerka dwar il-fond numru 19 fl-istess triq u dan bi svista. Għalhekk nirriżerva illi nixhed dwaru f'seduta wara".*

Pero' x-xhud ma reġax xehed. Skont ir-rikors promotur il-fond għandu n-numru 19 għalkemm f'xi żmien, mhux magħruf meta, kellu n-numru 9.

20. Fil-fehma tal-qorti minn dak li ngħad hawn fuq, il-Bord kellu jikkunsidra biss l-izvilupp li sar fuq il-bejt. Il-kamra li bniet il-konvenuta tidher fit-tieni ritratt tad-Dokument MT2 a fol. 3 tal-process 137/2010.

21. Il-konvenuta ssostni li l-Bord kien żbaljat meta kkonkluda li t-tibdiliet strutturali li għamlet fil-fond mikri mingħajr il-kunsens tas-sid kienu ta' tali entita` li jintitolaw lis-sid ma ġġeddidx il-kirja u tirriprendi l-pussess tal-fond. In sostenn ta' dan għamlet riferenza għas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-30 ta' Jannar 2001 fil-kawża **<u>Carmel Camilleri et vs Carmel Mangion</u>**[9]. Din il-qorti fil-fatt jidhrilha li huwa opportun li tiċċita hi ukoll minn din is-sentenza peress li hemm partijiet li huma ta' rilevanza siewja għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern :

> *"<u>C. Tibdil fil-Fond Mikri</u>*
>
> *"L-artikolu 1554(a) tal-Kodiċi Ċivili – il-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew jekk ma jkunx hemm*

[9] Konfermata mill-Appell Inferjuri fit-03.07.2003.

ftehim fuq dan, għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkostanzi (qabel 1643 u art 1307 tal-Ordinanza VII tal-1868).

L-artikolu 1564(1) tal-istess kodiċi jgħid –

'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 (qabel 1653 u art 1317 tal-Ordinanza VII tal-1868)'

Il-ġurisprudenza dejjem għallmet li għalkemm 'prima facie' jista' jidher, illi l-kerrej skont l-art 1564(1), mingħajr il-kunsens tas-sid ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-post lilu mikri, b'mod assolut, it-tifsira tal-artikolu m'għandhiex tkun hekk ristretta. Fuq it-tagħlim ta' awturi bħal Baudry Lacantinerie, Laurent, Duranton, Pacifici Mazzoni u Mercade, il-Qrati sostnew li l-kerrej jista' minkejja li ma jkollux il-kunsens tas-sid jagħmel tibdiliet li:

1. *Ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ossija mhux ta' importanza straordinarja.*
2. *Ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew preżunta tal-kirja.*
3. *Ma jippreġudikawx il-jeddijiet tal-proprjeta`, l-aktar għal dak li jirrigwarda s-solidita` tal-fabbrikat.*
4. *Jistgħu jiġu mneħħija fit-tmiem tal-kirja u hekk il-fond jista' jiġi kif kien qabel.*
5. *Ikunu meħtieġa jew ta' bżonn għat-tgawdija tal-fond."*

22. Din il-qorti għalhekk sejra tqis jekk it-tibdil li għamlet il-konvenuta hux konformi mal-ħames (5) kriterji:-

1. *Parzjali u mhux ta' importanza straordinarja*.

   Wara li l-qorti kkunsidrat l-iskizz li għamlu l-periti teknici u r-ritratt fuq imsemmi, mhijiex tal-fehma li l-kamra li nbniet fuq il-bejt hi ta' importanza straordinarja. Hu biss spazju żgħir mill-fond li ġie okkupat għall-bini ta' din il-kamra.

2. *Ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond.*

   Il-konvenuta ma bidlitx id-destinazzjoni tal-fond u dan għaliex il-fond baqa' r-residenza tal-konvenuta u l-familja tagħha.

3. *Ma jippreġudikawx il-jeddijiet tal-proprjeta`, l-aktar għal dak li jirrigwarda s-solidita` tal-fabbrikat*.

   Mill-provi ma jirriżultax li l-kamra li nbniet qeghda tikkomprometti s-solidita' tal-binja. Madankollu hemm ukoll il-materja li l-kamra saret mingħajr permess ta' żvilupp.

4. *Jistgħu jiġu mneħħija fit-tmiem tal-kirja u hekk il-fond ikun jista' jiġi kif kien qabel.*

   Il-qorti m'ghandhiex dubju li f'kull zmien il-kamra faċilment tista' tinħatt. Ovvjament iridu jsiru l-ispejjeż pero' b'daqshekk ma jfissirx li bil-mezzi li jeżistu llum il-ġurnata ser ikun hemm diffikulta sabiex titneħħa.

5. *Ikunu meħtieġa jew ta' bżonn għat-tgawdija tal-fond.*

   Evidentement bl-izvilupp li sar, l-attriċi żiedet il-kmamar fil-fond fejn tgħix ma' wliedha. Dan ifisser iktar spazju u kumdita għall-familja u allura ma jistax jingħad li sar kappriċċożament.

23. Pero' irriżulta li t-tibdil li sar fil-fond sar mingħajr permess ta' żvilupp. Għalhekk il-kamra nbniet kontra l-liġi. Li jsir bini mingħajr permess ta' zvilup mhuwiex aġir korrett. Il-kamra ilha li nbniet għallinqas żgur sa minn meta kienet preżentata l-ewwel kawża (10 ta' Novembru, 2010). Għalkemm għaddew iktar minn sitt snin u nofs, mhemmx prova li matul dawn is-snin kollha l-konvenuta ghamlet xi tentattiv biex tirregolarizza l-istruttura mal-Awtorita' tal-Ippjanar. Il-qorti ma tifhimx kif il-konvenuta baqgħet spettatriċi għal dawn is-snin kollha u ma ratx kif għamlet biex jew tirregolarizza l-posizzjoni jekk possibbli[10], jew għallinqas tneħħi l-kamra li bniet bla permess. Kif osservat il-Prim'Awla fis-sentenza **Maria Stella Lewkowicz vs Joseph Portelli** tal-5 ta' Ġunju, 1959:

> *"Xejn ma jiswa li l-innovazzjonijiet ikunu ta' benefiċċju għall-ħaġa mikrija, jekk imbagħad ikunu ta' ħsara lis-sid; għaliex il-liġi tħares qabel xejn lis-sid….*
>
> *Illi biex l-innovazzjonijiet ikunu jistgħu jissejħu benefikati, jeħtieġ li fuq kollox ikunu permessi mil-liġi (Kollez. XXX.i.905), u l-kerrej ma jistax jippretendi li jħallihom, lanqas jekk bihom huwa jkun jista' jagħmel użu aħjar mill-ħaġa mikrija"*

Lanqas ma saret prova li l-kamra li nbniet tista' tiġi regolarizzata. Sid il-kera għandu kull dritt li joġġezzjona għall-bini li jsir fi ħwejġu mingħajr permess ta' żvilupp. L-inkwilin irid jiftakar li kull m'għandu hu dritt personali li mhuwiex passaport li jagħmel li jrid fi ħwejjeġ ħaddieħor. Il-prudenza titlob li fejn l-inkwilin irid jagħmel żvilupp biex ikun jista' jgawdi aħjar il-fond oġġett tal-kirja,

[10] Eżempju taħt ir-Regolamenti dwar ir-Regolarizazzjoni ta' Żvilupp Eżistenti (L.S. 552.26).

jitkellem mas-sid biex jara x'inhi l-posizzjoni tiegħu. Min jagħmel ta' rasu mingħajr ma jitlob għallinqas parir u jkun konformi mal-liġijiet tal-ippjanar, ikun qiegħed jagħmel ħsara lilu nnifsu. L-inkwilin irid jiftakar li r-regola ġenerali hi li **l-kerrej ma jistax jagħmel tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera** (artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili). Kien biss permezz tal-ġurisprudenza li ttaffew l-effetti ta' din id-disposizzjoni u ċertu tibdil mill-inkwilin ġie aċċettat.

24. Madankollu l-qorti fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ b'mod partikolari tad-daqs tal-kamra, mhijiex konvinta li hi ta preġudizzju tali li sid il-kera ghandu l-jedd li jwaqqaf il-kirja. Is-sid faċilment setat tipproponi proċeduri sabiex gialadarba l-kamra mhijiex koperat b'permess, il-konvenuta tigi mġiegħla tneħħi l-kamra ghas-spejjez taghha. Wiehed m'ghandux jinterpreta u japplika l-ligi fis-sens li kull nuqqas tal-inkwilin, hu x'inhu, jintitola lis-sid biex ma jgeddidx il-kirja. Wara kollox ukoll fejn issir hsara fil-fond, il-hsara trid tkun hafna sabiex is-sid jigi awtorizzat ma jgeddidx il-kirja. Fir-rigward ta' tibdil strutturali mhux awtorizzat minn sid il-kera, il-gurisprudenza wkoll gharrfet li jkun hemm pregudizzju l-aktar ghal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-bini. Dan fih innifsu jindika li trid tkun xi haga gravi u ghalhekk ta certu entita.

Għal dawn il-motivi:-

1. **Tiċħad l-aggravju relatat mas-sentenza preliminari tas-7 ta' April, 2014;**
2. **Tilqa' l-aggravju relatat mas-sentenza li l-Bord Li Jirregola l-Kera ta fl-24 ta' Ottubru, 2016, thassar is-sentenza u tichad it-talba tar-rikorrenti.**

Spejjez relatati mas-sentenza tal-24 ta' Ottubru, 2016 huma a karigu tar-rikorrenti. Spejjez tal-appell jinqasmu in kwantu ghal ¼ a karigu tal-appellanti u ¾ a karigu tal-appellata.

Anthony Ellul.