Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 40/2008/1

Joseph Darmanin Nru tal-karta l-Identita 612041M,
Bernardette u Louis konjugi Apap Bologna
Nru tal-Identita 159251M u 701544M,
Sister Marie Therese Darmanin Nru tal-karta tal-Identita 752943M,
Mary Rose armla Bonello Nru tal-karta tal-Identita 509534M,
John Bugeja Nru tal-karta tal-Identita 29538M,
Olivia armla Brincat Nru tal-karta tal-Identita 576945M,
Ilona u Vincent Borg Carabott Nru tal-karta tal-Identita rispettivament 354449M u 626644M u b' digriet tal-4 ta' Marzu 2009 il-kunjom Carabott għandu jinqara Carbott
(appellanti)

vs

Stella Maris Band Club
(appellat)

23 ta' Ottubru, 2018.

1. Permezz ta' rikors preżentat fil-5 ta' Ġunju 2008, ir-rikorrenti ppremettew li huma jikru l-fond numru 7 Pjazza Annunzjata Sliema lill-intimati bil-kera ta' Lm150 fis-sena u, inkwantu saru jafu li l-intimati qegħdin jagħmlu alterazzjonijiet strutturali fil-fond mingħajr il-permess tagħhom u dik tal-Awtorità kompetenti, talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera jawtorizzhom ma jġeddux il-kera mill-iskadenza li jmiss u jirriprendu l-pussess tal-fond fuq deskritt.

2. Fl-10 t' Ottubru 2008 l-intimati wieġbu[1] illi:

> *1) Illi l-fatti allegati fir-rikors promutur huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*
> *2) Illi l-intimati qatt ma għamlu xogħlijiet mingħajr il-permess tas-sidien.*
> *3) Illi l-intimati qatt ma għamlu xogħlijiet mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-awtoritajiet kompetenti.*

[1] Fol. 9

4) Illi ma sarux alterazzjonijiet kif allegat iżda xogħlijiet ta' manutenzjoni tal-istess proprjetà li dejjem inżammet fi stat tajjeb.

5) Illi ma hemm ebda lok fil-liġi għaliex it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi akkolta.

3. B'sentenza tas-6 ta' Marzu 2017[2] il-Bord li Jirregola l-Kera ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

4. Illi minn din is-sentenza appellaw ir-rikorrenti. L-aggravji huma:

- il-Bord żbalja fil-liġi meta ddikjara li l-allegat nuqqas ta' permess mill-Awtorità kompetenti mhix kawżali prevista mill-liġi li tintitola lir-rikorrent sabiex ma jġeddux il-kirja u jiżgumbraw l-intimat;

- il-Bord għamel valutazzjoni manifestament żbaljata tal-provi li tpoġġew quddiemu;

- il-Bord żbalja ukoll meta kkonkluda li l-intimat kellu l-kunsens ta' uħud mis-sidien. Fattwalment dan m' hux il-każ. Iżda anké kieku għall-grazzja tal-argument kellu jingħad li dan kien minnu, legalment il-kunsens irid jingħata mis-sidien <u>kollha</u> u l-Bord żbalja anké f' dan l-aspett.

5. Illi permezz ta' risposta datata 22 ta' Mejju 2017, l-appellata wieġbet illi d-deċiżjoni appellata hija ġusta u timmerita konferma filwaqt li l-aggravji tal-appellanti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

6. Illi permezz tal-ewwel aggravju l-appellanti jilmentaw li l-Bord kien legalment żbaljat meta ddikjara li l-allegat nuqqas ta' permess tal-Awtorità kompetenti għax-xogħlijiet in kwistjoni mhix kawża prevista mill-liġi li ttihom dritt ma jġeddux il-kirja u jiżgumbraw l-intimat.

7. Dwar dan, il-Każin appellat wieġeb li dan l-aggravju huwa għal kollox frivolu għaliex:

(i) jekk hemm aġir li huwa azzjonabbli rigward nuqqas ta' permess, ċertament mhumiex l-appellanti li għandhom il-*locus standi*

---

[2] Fol. 232.

sabiex jazzjonaw fil-konfront tal-esponenti dwar nuqqas ta' permess; u

(ii) il-Każin għandu permess mill-Awtorità kompetenti sabiex iwettaq il-manutenzjoni li kien hemm bżonn.

8. Fil-parti rilevanti tas-sentenza appellata ingħad:

> *'Illi fir-rigward tal-permess mill-Awtorità kompetenti, din ma hiex kawzali prevista mil-ligi li tintitola lir-rikorrenti sabiex ma jgeddux il-kirja u jizgumbraw lill-intimat. Ghalhekk il-Bord mhux se jiehu konjizzjoni ulterjuri taghha. B'dana pero irid jinghad illi jirrizulta mill-atti processwali, a folio 18 u a folio 47 et sequitur tal-process, kif ukoll mix-xhieda ta' Ivor Robinich a folio 59 et sequitur tal-process, illi filfatt l-intimat akkwista l-permess necessarju mill-Awtorità kompetenti, il-MEPA, sabiex jaghmel l-imsemmija xoghlijiet.'*

9. Fir-rikors promotur li sidien il-kera ppreżentaw fil-5 ta' Ġunju, 2008 issemma li t-tibdil strutturali kien qiegħed isir mingħajr il-permess tas-sidien. L-appellanti għandhom raġun jilmentaw li l-Bord ma kellux jiskarta dan l-ilment leġġerment. Fis-sentenza ***Anthony Spiteri et vs Pantelis Mairangas***,[3] ġie osservat li:

> *"ir-rilevanza ta' nuqqas ta' permessi mill-awtoritajiet kompetenti biex ikopru x-xoghlijiet ezegwiti mill-inkwilin, setghu jkunu rilevanti biss f'dawk il-kazijiet* ***fejn tali xoghlijiet ikunu saru minghajr il-kunsens espress jew tacitu tas-sid u fejn ix-xoghlijiet ikunu ta' pregudizzju ghall-fond****".*

10. Din il-qorti għandha d-dubju dwar dik l-osservazzjoni, u hi tal-fehma li wkoll fejn is-sid ikun ta l-kunsens biex isir it-tibdil strutturali, il-presunzjoni għandha tkun li dak il-kunsens hu soġġett għall-kundizzjoni li t-tibdil għandu jsir skont permess ta' żvilupp maħruġ mill-awtorita' kompetenti. Hu fl-interess ta' kull sid ta' kera li tibdil strutturali jsir skont il-liġi. Għalhekk fejn it-tibdil strutturali ma jkunx kopert minn permess ta' żvilupp, allura jispetta lill-inkwilin li jagħti prova li effettivament sid il-kera ma nsistiex għall-ħruġ ta' permess ta' żvilupp.

11. Mill-atti jirriżulta li:

- Fit-22 ta' Jannar 2008, Luke Vella f'isem l-appellata ippreżenta applikazzjoni lill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar għall-

[3] Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-5 ta' Ottubru 2001.

ħruġ tal-permess għal '*proposed second floor*' fil-fond Stella Maris Band Club, 7, Pjazza Annunzjata, Sliema; [4]

- Il-permess tal-MEPA relattiv inħareġ fis-27 ta' Novembru 2008;[5]

- Skont ir-relazzjoni tal-esperti tekniċi membri tal-Bord:[6]

> '*Dan l-aħħar sular inbena riċentement u jinsab nieqes mill-aperturi ta' barra u għaldqastant huwa espost għall-elementi. Il-bini f' dan is-sular jikkonsisti f' kamra kbira ħafna* ***(ikbar mill-istruttura li kien hemm)*** *tul il-wisgħa kollu tad-dar u rtirat mill-faċċata. Fuq ġewwa hemm il-kisi bil-ġibs u l-art għadha fuq it-torba, mingħajr madum. It-terrazzin li hemm fuq quddiem huwa miksi bil-madum taċ-ċeramika.*
>
> *Hemm differenzi mill-permess tal-MEPA approvat referenza PA 299/08 bħalma huma t-taraġ, ili kellu jibqa' mfassal bħala garigor pero' ġie mibni bħala parti garigor u parti taraġ normali, kif ukoll il-fatt illi l-kamra nbniet bħala kamra waħda mingħajr ħitan diviżorji bħalma jidhru fil-permess, kif ukoll l-aperturi għal barra.*
>
> *Il-periti membri ħadu ukoll konjizzjoni ta' l-atti fil-proċess u jinnotaw li l-iskylight illi tidher fil-pjanti, illum ġiet msaqqfa.*'

12. Isegwi għalhekk li l-Bord lanqas ma kien fattwalment korrett. Għalkemm l-appellat ottjena permess mill-MEPA, ix-xogħlijiet mhumiex kollha konformi mal-permess li tat l-Awtorita' tal-Ippjanar. Madankollu fir-rikors promotur l-ilment tal-appellanti kien li x-xogħol sar mingħajr permess ta' żvilupp, meta fil-fatt jirriżulta li hemm permess ta' żvilupp. Hu minnu li l-permess għandu d-data tas-27 ta' Novembru, 2008, ċjoe' ħareġ fil-mori tal-kawża. Madankollu jeżisti.

13. Issa ser jiġi kkunsidrat it-tieni aggravju, ċjoe' jekk ix-xogħlijiet in kwistjoni kinux biss tiswijiet fil-fond, kif deċiż mill-Bord, jew tibdil strutturali li kien imur lil hinn mis-sempliċi manutenzjoni kif isostnu l-appellanti.

14. Mill-atti jirriżulta illi permezz ta' skrittura tal-5 ta' Settembru 1959:[7]

> '*is-Signuri Louis, Edwige armla min John Pace Balzan u Maria mart Frank Bugeja aħwa Naudi ulied il-mejjet Alfred u Ruby mart Edmond Inglott bint il-mejta Marietta Cesareo l-istess Frank Bugeja u Edmond Inglott biex jassistu lin-nisa tagħhom u bħala kapijiet ta-rispettiva comunioni tal-acquisti qegħdin jagħtu in*

---

[4] Fol. 61.
[5] Xhieda Ivor Robinch u 'Dok IR1' a fol. 59 *et seq*.
[6] Fol. 158 *et seq*.
[7] Fol. 13.

locazioni lill-Avukat Dottor Edwin Bonello is-sur Joseph Bugeja u s-sur Emanuele Carabez fil-kwalità tagħhom rispettivament ta' President, Segretarju u Kaxxier ta' Stella Maris Band Club, Sliema lil-pattijiet segwenti.

1. *Il-fond jservi unikament bħala Każin tal-Banda fuk imsemmija.*

2. *Il-kera jkun ta' mija u ħamsin lira fis-sena (£150) u jitħallas tremestralment bil-quddiem b'effett mill-ewwel (1) ta' Ġunju 1959.*

3. ***Il-manutenzjoni interna u esterna tal-fond ordinarja u straordinarja, eskluża dik dovuta għall-vetusta tkun a caricu tal-inquilin li għandhom iżommu il-fondi fi stat tajjeb.***

4. *Iż-żmien tal-lokazzjoni jkun ta' erba snin (4) di fermo u erba snin (4) di rispetto.*

5. *Hija vietata qualunque sullocazioni anki parzjali tal-fond jew ċessjoni ta' lokazzjoni pero' l-inquilini jkollhom dritt jikru xi swali f' okkażjonijiet ta' tiġijiet u okkażjonijiet soċjali li kull waħda minnhom ma għandix iddum aktar minn tminja u erbgħin siegħa.*

6. *Terminata l-lokazzjoni l-inquilini ma jkollomx dritt għal beneficati li tal-volta għamlu fil-fond.*

7. ***L-inqulini ma jistgħux jagħmlu kambjamenti strutturali fil-fond.***

8. *Huwa permess pero' lill-inquilini li jikkonvertu l-art tal-ġnien f' art lastricata jew cementata.*

9. *Terminata l-lokazzjoni l-inquilini li jikkonvertu l-art tal-ġnien għandhom jirriprestinaw il-kmamar bir-relattiv bibien li llum jinsabu konvertiti f'sala waħda u jirrestitiusci il-fond fi stat tajjeb ta' manutensjoni.*

10. *L'inquilini għandhom fi żmien għaxar tijiem jittransuntaw din l-iskrittura fl-attijiet ta' Nutar u jgħati copia tagħha lis-sidien.*

11. *Depositu biex jagħmel tajjeb għal obbligi tal-inquilini sakemm il-fond jibqa fil-pussess f'isem is-sidien u l'inquilini congiuntament £200.'* [8]

15. Il-kirja baqgħet tiġġedded matul is-snin, ovvjament taħt l-istess pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-istess kuntratt.

16. Jirriżulta għalhekk li l-partijiet ftehmu espressament illi filwaqt li fil-fond ma jistax isir tibdil strutturali, il-manutenzjoni interna u esterna tal-fond

[8] Enfażi tal-Qorti.

ordinarja u straordinarja, hi a karigu tal-Każin inkwilin li għandu jżomm il-fondi fi stat tajjeb.

17. In materja ingħad:

'B' disposizzjoni espressa l-ftehim ta' lokazzjoni jistipula illi "l-inkwilin ma jistax jaghmel tibdil strutturali kemm minn gewwa u kemm minn barra fl-imsemmija proprjeta` minghajr il-kunsens bil-miktub tas-sidien". Ghal certu vers din il-kundizzjoni hi, tista' tghid, replika ta' dak dispost mil-ligi fl-Artikolu 1564 (1), Kodici Civili;

...

*Dan premess, in linea ta' principju generali, u skond gurisprudenza kostanti fuq it-taghlim tal-**Laurent** (Vol. XXV Para. 253) huwa accettat, b' interpretazzjoni ta' l-Artikolu 1564 (1) precitat, illi avolja ma jottjenix il-permess tas-sid il-kerrej jista' jaghmel tibdiliet jew innovazzjonijiet, anke strutturali, fil-fond lokatizju, basta li dawn ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li jkunu ta' beneficcju ghall-kerrej, ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju, u jistghu jitnehhew, jekk ikun il-kaz, fit-tmiem tal-kirja. Ara **Kollez. Vol. XXV P I p 206 u Vol. XXXVII P I p 156**, fost ohrajn.*

...

*Hi l-fehma ta' din il-Qorti illi f' kazijiet ta' din ix-xorta dak li hu ta' l-akbar importanza hi l-accertazzjoni necessarja ta' l-incidenza tax-xogholijiet fuq l-elementi strutturali tal-fond u jekk dawn biddlux il-konsistenza originarja tieghu bi hsara ghall-interessi tas-sid. **Maghdud ma' dan, fil-kaz partikolari, hemm aspett ulterjuri x' jigi investigat. Ir-rikorrenti appellanti jallegaw mhux daqstant il-vjolazzjoni tal-provvediment tal-ligi, sew dik civili ordinarja u sew dik specjali, imma l-ksur tal-patt kontrattwali. Kif taraha din il-Qorti l-allegazzjoni ta' ksur bhala dan ma timplikax necessarjament il-verifika in konkret tad-danni materjali, o meno, fil-fond, u lanqas jekk it-tibdiliet li saru servewx ghall-ahjar tgawdija tal-kerrej jew ghall-miljorament talfond. <u>Dak li verament ghandu jigi ezaminat hu jekk l-alterazzjonijiet da parti ta' l-intimat immorux kontra d-divjet espress tal-kuntratt ta' ftehim</u>. Kif gja fuq espost, l-apprezzament ta' l-importanza ta' l-inadempiment hu mholli fil-gudizzju ghaqli tal-gudikant fl-ambitu tac-cirkostanzi kollha ta' fatt prezentati quddiemu.**[9] Dan anke indipendentement mill-konstatazzjoni peritali illi l-alterazzjonijiet fir-realta immeljoraw il-fond u kienu vantagguzi ghall-intimat-kerrej;*

*Fid-decizjoni fl-ismijiet "**Maria Stilon Depiro -vs- Giuseppa armla ta' Salvatore Falzon et**", Appell, 5 ta' Marzu 1965, (**Kollez. Vol. XLIX P I p 263**) fejn ukoll kien hemm patt projbittiv dwar tibdiliet strutturali fl-iskrittura ta'*

[9] Enfasi tal-Qorti.

ftehim, dik il-Qorti rragunat billi fl-ewwel lok irriteniet li l-materja ma kienetx tikkonsisti fil-vjolazzjoni tal-patt kommissorju tacitu skond il-ligi civili in kwantu l-kwestjoni ma kienetx tinvolvi rizoluzzjoni tal-kuntratt imma jekk kienx hemm nuqqas ta' osservanza tal-kondizzjonijiet tal-kiri. Ghaddiet imbaghad ghar-riflessjoni illi meta l-alterazzjoni strutturali, projbita mis-sid fil-kuntratt minghajr il-kunsens tieghu, ma tigix konsidrata ta' entita` zghira, "lanqas ma tista' tigi konsiderata ta' importanza zghira l-klawsola li tipprojbiha billi tiswa hafna biex tigi stabbilita l-importanza tal-kondizzjoni l-volonta tal-parti li esigitha l-ghaliex jekk jidher probabbli li l-appellata (is-sid f'dak il-kaz) ma kienetx tikkontratta l-lokazzjoni minghajr dik il-kondizzjoni, l-istess ma tistax tigi konsiderata ta' importanza sekondarja, u jidher li l-appellata taghta mportanza mhux traskurabbli billi esigiet ukoll illi l-kunsens taghha ghal kull alterazzjoni jkun jirrizulta bl-miktub u li l-alterazzjoni permessa ssir taht id-direzzjoni ta' perit ta' fiducja taghha";

Ghandu jigi osservat illi gja qabel din id-decizjoni l-Qorti ta' l-Appell, ukoll bhal f'dak il-kaz, kapeggjata mill-Onor. President Professur Sir Anthony Mamo*, kellha okkazjoni tezamina kwestjoni ta' ksur ta' patt fi skrittura li kien jivvjeta t-tibdil strutturali fil-fond minghajr il-kunsens bil-miktub tas-sid. F'dak il-kaz, wara ri-affermazzjoni tal-principju f' materja ta' modifiki tal-fond mikri minghajr kunsens, hawn ukoll aktar il-fuq esposti, dik il-Qorti sostniet, u apparti motivi ohra pekuljari ghal dak il-kaz, trattasi ta' kirja ta' fond ta' abitazzjoni* ***illi ma hassithiex sodisfatta illi d-divjet kien jikkolpixxi l-bini ta' kamra ta' daqs zghira li saret mihtiega ghall-bzonnijiet tal-familja tal-kerrej. Dan anke ghaliex ma kienx hekk jidhrilha li dik il-kostruzzjoni kienet verament qed tbiddel l-istruttura tal-fond.[10]*** *Ghal din ir-raguni u ohrajn li ma jinteressawx il-kaz de quo dik il-Qorti kienet hemm laqghet l-appell tal-kerrej. Ara kawza fl-ismijiet "****Prof. Dr. Joseph Galea -vs- Salvatore Grech****", Appell, 7 ta' April 1961 (****Kollez. Vol. XLV P I p 76****)".*[11]

18. Fis-sentenza **Stilon De Piro vs Falzon**, li ssemmiet hawn fuq, ix-xogħol kien jikkonsisti f'bini ta' kamra f'bitħa. Il-Qorti tal-Appell iddikjarat li dak ix-xogħol kien jikkonsisti f'tibdil strutturali.

19. Hu minnu li fi klawżola 6 tal-kuntratt lokatizju jingħad li, *"l-inquilini ma jkollhom dritt għall-beneficati li tal-volta għamlu fil-fond"*. Madankollu li kieku l-inquilini setgħu jagħmlu li jridu fil-fond mingħajr il-ħtieġa ta' kunsens ta' sidien il-kera, fil-kuntratt ma kinitx tkun inkluża klawżola 7.

20. Għaldaqstant, għandu jiġi determinat jekk ix-xogħol li sar jikkwalifikax bħala tibdil strutturali.

---

[10] Enfażi tal-qorti.

[11] ***Mario Baldacchino et vs George Żammit***, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-25 ta' Jannar 2006.

21. L-avukat Michael Falzon,[12] president tal-Każin appellat li meta xehed fit-23 ta' Mejju 2011 kien ilu midħla tal-imsemmi Każin għal tnejn u erbgħin sena, ikkonferma li, '*Fuq il-bejt kien hemm kamra kbira u żewġ kmamar. Dawn it-tlett ikmamar kienu mibnijin fuq il-parti ta' wara tas-saqaf tal-Każin. Jirriżulta li parti minnhom kienet imsaqqfa bl-asbestos u parti imsaqqfa bil-pjanċi tal-ħadid.'* Eżebixxa ukoll ritratti ta' parti li kienet imsaqqfa bit-travi u l-partijiet l-oħra msaqqfa bl-asbestos u bil-pjanċi.[13] Qal ukoll li l-aċċess għal dawn l-ambjenti kien u għadu minn garigor tal-ġebel. Kompla li peress li dawn l-ambjenti kienu fi stat perikoluż iddeċidew li jagħmlu t-tiswijiet neċessarji iżda l-*footprint* baqa' l-istess. Jgħid li inizjalment inħareġ permess sabiex isir *removal of dangerous structure* iżda wara rapport anonimu mal-MEPA saret applikazzjoni biex parti minn din l-istruttura isir użu minnha bħala store.

22. Dan ġie ukoll konfermat minn diversi membri oħra tal-appellat iżda minn imkien ma jirriżulta bi preċiżjoni il-kejl ta' dik il-parti li kienet imsaqqfa bit-travi u l-kejl tal-partijiet l-oħra msaqqfa bl-asbestos u bil-pjanċi.

23. Jirriżulta illi **fit-22 ta' Jannar 2008**, Luke Vella f'isem l-appellata ippreżenta applikazzjoni lill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar għall-ħruġ tal-permess għal '*proposed second floor'* fil-fond Stella Maris Band Club, 7, Pjazza Annunzjata, Sliema. Fil-parti intestata '*Development Profile*' ġie dikjarat biss illi **t-*total floor space* eżistenti huwa ta' 512.50m2 u li skont il-pjanti proposti huwa ta' 537.90m^{2}**.[14] Għalhekk, minkejja li d-differenza fil-kejl mhijiex kbira ħafna, mhuwiex il-każ li l-*footprint* baqa' eżattament l-istess kif allegat mir-rappreżentanti tal-appellat.

24. Skont id-DPA *report 'Notes to Committee'* jirriżulta li:[15]

> '*this file is subject to a fine for works carried out without permit and is to be payable before a permit can be issued.*
>
> ***Officer's Report***
>
> ***Site and Proposal:***
>
> *Site is located at Annunciation Square within the Sliema Urban Conservation Area. The building is scheduled as indicated on Map SJ5 of the North Harbour Local Plan.*

---

[12] Fol. 91 *et seq*.
[13] Fol. 95 – 101.
[14] Fol. 67.
[15] Fol. 49.

> ***Request is for the construction of a store at second floor level to the existing social club.***[16]
>
> *...*
>
> ***Existing Situation and Site History***
>
> *The existing builiding consists of a two storey Grade 2 listed building and is flanked by two other two-storey traditional buildings on each side, where both are classified as Category B-plus (B+). Premises are presently used as a band club by Soċjetà Filarmonika Stella Maris.*
>
> ***No previous applications have been traced on this site however a request for the removal of dangerous structure was submitted on September 2007 and clearance was issued on 5 September as per DS118/07 ... The replacement consists of <u>110m2 room</u> roofed on 10 courses above the existing level and is to be used for storage purposes related with the current use of the premises, thus replacing the previous stores.***[17]

25. Il-perit arkitett Simon Saliba in kontro-eżami ppreżenta kopja tal-pjanti eżibiti mal-applikazzoni tal-MEPA inkluż pjanta ta' kif kien il-fond preċedentement iżda xehed illi huwa kien daħal fil-kwistjoni wara li bdew ix-xogħlijiet u għalhekk l-pjanta ta' kif kienet l-istruttura qabel ġiet iffirmata mill-membri kollha tal-kumitat.[18]

26. Ir-rapport tal-perit tekniċi, għalkemm jippuntwalizza xi diskrepanzi bejn il-binja attwali u l-permess ta' żvilupp, ftit li xejn jitfa' dawl fuq l-istat tal-bini kif kien qabel sar dak ix-xogħol. Fir-rapport intqal biss li l-bini fis-sular li nbena riċentement jikkonsisti f' kamra kbira ħafna, ***"ikbar mill-istruttura li kien hemm"***. Ma jirriżultax kif il-periti tekniċi waslu għal dik il-konklużjoni.

27. Rilevanti hi l-pjanta 'Dok IR1' a fol. 83 tal-proċess li Bernardette Apap Bologna ppreżentat fis-seduta tat-28 ta' Jannar, 2011. Pero' mhijiex magħrufa d-data ta' dik il-pjanta. Minnha hu evidenti li apparti t-terrazzin li jagħti fuq il-faċċata, fit-tieni sular kien hemm spazji oħra li fihom ma kienx hemm bini. Hekk per eżempju l-parti fejn jidher skylight, u li tidher li kienet f'livell oghla mit-terrazzin, il-parti fuq wara fejn zdiedu t-toilets u spazji oħra. Jekk wieħed iqabbel dak li jidher fit-tieni sular mal-pjanti a fol. 177 u 178 tirriżulta diskrepanza mhux biss fit-tqassim tal-kmamar/ambjenti iżda ukoll fil-*footprint* fuq in-naħa ta' wara tal-fond. Fil-pjanta a fol. 178 hemm dak li kellu jinbena fit-tieni sular, u li l-qorti qegħda tifhem li fil-fatt inbena. Pjanta

---

[16] Enfażi tal-Qorti.
[17] Enfażi tal-Qorti.
[18] Fol. 175 – 180.

li turi li llum il-ġurnata l-uniku spazju vojt li hemm hu t-terrazzin li jagħti fuq il-faċċata tal-bini. Il-kumplament tat-tieni sular hu mibni kollu, fejn tidher kamra kbira u zewgt ikmamar zghar ndikati bhala "W.C". Il-perit Simon Saliba ma tax spjegazzjoni tad-differenza bejn dak li jidher fil-pjanti SS1 u SS3 li huma tat-tieni sular. Pjanti li ghandhom l-istess data u li l-qorti fehmet li l-perit Saliba agħmel għal finijiet tal-ħruġ tal-permess ta' żvilupp. Fil-pjanta SS1 jidhru ħafna iktar spazji vojta minn dawk li jidhru fil-pjanta SS3. Din l-aħħar pjanta hi ffirmata minn diversi persuni, li l-qorti fehmet li huma uffiċjali tal-appellanti.

28. Huwa ukoll ta' rilevanza il-fatt li fit-tieni sular jidher li kien hemm strutturi li ma jistax jingħad li kienu permanenti, tant li kien hemm kmamar imsaqqfin bi pjanċi tal-asbestos u *corrugated sheeting* (ara per eżempju ritratti). Illum il-binja eżistenti f'dan is-sular hi waħda permanenti interament imsaqqfa bil-konkos. Il-qorti żżid li għalkemm intqal li dak li sar kien biss minħabba l-istat ħażin u perikoluż li kien jinsab fih il-bini li kien hemm fit-tieni sular, l-appellanti ma ppreżentatx rapport ta' perit li jiddiskrivi l-ħsara li kien hemm u li jgħid li kien hemm bżonn li jitwaqqgħu l-kmamar u jinbnew mill-ġdid. Lanqas ma ressqet perit biex jixhed dwar tali fatt. Mis-sitt ritratti li ppreżenta l-avukat Falzon[19], il-qorti ma tistax tikkonkludi li l-bini li kien hemm fit-tieni sular kien jinsab fi stat perikoluż u kien meħtieġ li jinbnew mill-ġdid.

29. Fic-cirkostanzi l-argument li x-xogħlijiet eżegwiti kienu unikament xogħlijiet ta' manutenzjoni intiżi biss għall-konservazzjoni tal-fond mikri, diffiċilment jista' jreġi. Lanqas jista' jingħad li dawn ix-xogħlijiet, ukoll jekk minnhom infushom servew biex immiljoraw il-fond, kien tibdil li jista' jiġi kwalifikat bħala żgħir.

30. Fl-aħjar ipoteżi għall-appellat, ix-xogħol li sar kien jikkonsisti:-

i. Twaqqiegħ ta' kmamar bil-ħitan diviżorji u bini ta' kamra waħda li ssaqqfet bil-planki tal-konkos;
ii. Bini ta' żewġ WCs fuq il-parti ta' wara fejn ma kienx hemm bini;
iii. Bini wkoll f'dik il-parti fejn il-pjanta Dok. SS3 (fol. 177) jidher li ma kienx hemm bini;
iv. Parti mill-garigor sar taraġ normali (ara rapport tal-periti tekniċi);

31. Tibdil strutturali minnu nnifsu jinvolvi element ta' innovazzjoni. Il-qorti m'għandhiex dubju li x-xogħol li ssemma fil-paragrafu preċedenti, jikkwalifika wkoll bħala tibdil strutturali u hu miljorament għal dak li kien

[19] Fol. 95-100.

hemm qabel. Ta xejn issir riferenza għall-ġurisprudenza dwar tibdil li jista' jsir mill-inkwilin, għaliex f'dan il-każ il-kondizzjoni dwar tibdil strutturali hi regolata mill-klawżola 7 tal-kuntratt. Għalhekk f'dan il-każ mhuwiex meħtieġ li jiġi determinat jekk ix-xogħol li sar huwiex ta' preġudizzju għal sid il-kera jew huwiex utli għat-tgawdija tal-fond għaliex il-klawżola hi ċara u ma teħtieġx interpretazzjoni.

32. Il-qorti żżid li fil-fehma tagħha inkwilin fil-posizzjoni tal-appellat, li għandu biss jedd personali, ma kellu qatt jaqbad u jagħmel dawk it-tip ta' xogħlijiet mingħajr qabel ma jgħarraf lis-sid u jottjeni l-permess tiegħu. Mhuwiex biżżejjed li l-inkwilin jinvoka l-klawżola 3 tal-kuntratt lokatizju. Il-kuntratt hu ċar, li ma jistax isir tibdil strutturali fil-fond. Il-qorti żżid li lanqas m'għandu jkun li fl-applikazzjoni għall-ħruġ ta' permess ta' żvilupp, l-inkwilin jiddikjara li huwa sid il-fond meta mhuwiex. Fl-applikazzjoni, Silvio Falzon ffirma dik il-parti ntestata *"Certificate of ownership A (Applicant is the sole owner of this site)"*, fejn hemm dikjarazzjoni li *"I certify that nobody except the applicant is the owner of any part of the land to which this application relates, as shown in red ink on the accompanying plans"*. Dikjarazzjoni falza li ma kellha qatt issir.

33. Stabbilit dan, jonqos li jiġi determinat kien hemm il-kunsens tas-sidien. Ma saret l-ebda prova li sidien il-kera kienu taw il-kunsens espress għat-tibdil strutturali. Tibqa' l-kwistjoni dwar jekk il-kunsens kienx taċitu. Ovvjament l-oneru tal-prova kien fuq l-appellat. F'dan ir-rigward il-Bord qal, *"illi jirriżulta wkoll illi l-intimat kellu l-kunsens ta' wħud mis-sidien sabiex iwettaq ix-xogħol imsemmi"*. Ir-riferenza hi għal John Bugeja li mar jara l-fond. Pero' dan hu każ fejn hemm iktar minn sid wieħed. Il-kunsens ta' wieħed mhuwiex biżżejjed.

34. In kontro-eżami Bernardette Apap Bologna xehdet[20] illi hija u ħutha Joseph u Marie Therese Darmanin wirtu ċ-ċens temporanju tal-fond *de quo* mingħand ommhom, Doris Darmanin li kienet wirtitu mingħand Ruby Inglott. Hija kienet tirċievi n-nofs tal-kera għall-parti li kienet tappartjeni lil ommha. Parti oħra tal-imsemmi ċens intirtet minn Ilona Borg Carbott, Olivia Brincat u John Bugeja u oħtu Maryrose Bonello. Mill-atti jirriżulta li din il-parti tal-kera kienet titħallas lil John Bugeja.

35. Bernardette Apap Bologna xehdet ukoll[21] li fis-17, 18 u 19 ta' Settembru rat xogħlijiet għaddejjin quddiem il-Każin tal-Banda appellat u infurmat b' dan

[20] Fol. 70 et seq.
[21] Fol. 22 – 27.

lill-Ilona Borg Carbott. Il-qorti fehmet li s-sena kienet 2007. Qalet ukoll li m'aċċettatx l-iskadenza ta' Mejju, 2008 wara li tkellmet mal-Professur Ian Refalo. Tgħid ukoll li wara li l-Każin kien lesta x-xogħlijiet applika għal xi permessi ta' bini li hija ġabet mill-kompjuter. Ilona Borg Carbott, ukoll ikkonfermat li rat ix-xogħlijiet għaddejjin fid-19 ta' Settembru 2007 minkejja li mal-faċċata tal-fond ma kien twaħħal l-ebda permess.[22]

36. A fol. 113 u 114, flimkien mal-affidavit ta' Luke Vella, ġew eżebiti l-aħħar irċevuti minn fejn jirriżulta li l-aħħar skadenza ta' kera iffirmata minn Bernardette Apap Bologna kienet fl-1 t'Awissu 2007 għall-perjodu bejn l-1 t' Awissu 2007 u l-31 ta' Jannar 2008. Mhemmx provi ċari jekk kinitx irċevietx il-kera tal-iskadenza tal-1 ta' Frar, 2008. Apap Bologna xehedet li ma tafx jekk kinitx irrifjuta il-kera qabel l-iskadenza tal-1 ta' Mejju, 2008. B'ittra datata 14 ta' Mejju 2008 li bagħtet tgħarraf lill-Każin li ma kinitx f'posizzjoni li taċċetta l-kera. Mid-deposizzjoni ta' Apap Bologna hu evidenti li sa minn Settembru, 2007 kienet taf li qegħdin isiru xogħlijiet strutturali fuq l-ogħla sular tal-bini. Tant hu hekk li xehedet li għaddiet minn pjazza Lunzjata u:

> *"Rajt xi ħaddiema jniżżlu travi u xorok u trukkijiet, krejn, u waqaft ħa nara x'hinu qed isir. Ħadt xi ritratti u bqajt għaddejja. L-għada 18 September erġajt għaddejt. Kien hemm trukk u l-istess ħaddiema. Għaddejt fin-19th. Kien hemm l-istess affarijiet għaddejjin. Kien hemm trukkijiet. Ħadtilhom in-numru".*[23]

L-istess xhud kompliet tgħid, *"Ikkonkludejt li (la) qed iniżżlu t-travi, qed iħottu xi ħaġa minn tagħna"*. Hi stess iddeskriviet dak li kien qiegħed isir bħala *"xogħol goff bil-cranes"*. Kompliet tgħid, *"Jiena sa dakinhar ma kontx naf x'inhu qed isir. Naf żgur li qed iħottuli post li huwa tiegħi"*. Hu fatt li mhemmx prova li qabel l-ittra tal-14 ta' Mejju, 2008, Apap Bologna oġġezzjonat għal dak li kien qiegħed isir fil-fond.

37. John Bugeja jidher li aċċetta ukoll l-kera sal-perjodu mill-1 ta' Frar 2008 sat-30 ta' April 2008, **minkejja li f'Settembru tal-2007**[24] **kien mar fuq il-post u ra x-xogħlijiet li kienu qed isiru**.[25] Bugeja xehed fis-seduta tas-7 ta' Jannar, 2013 u kkonferma li kienet ċemplitlu l-kuġina, u mar fil-fond. Għalkemm ix-xhud ipprova jimminimiżża dak li ra b'għajnejh, il-qorti m'għandhiex dubju li fil-fatt ra li kienu qegħdin isiru xogħlijiet strutturali.

---

[22] Fol. 28 – 31.
[23] Fol. 23.
[24] Affidfavit ta' David Sant (fol. 104), Luke Vella (fol. 106), u David Spiteri (fol. 121).
[25] Fol. 142 -146.

38. Ilona Borg Carbott li toqgħod tas-Sliema kienet taf bix-xogħlijiet sa mill-bidunett. Rigward is-sidien l-oħra, a fol. 24 Bernardette Apap Bologna xehdet li: *"L-aħħar li aċċettajt kera kien fl-ewwel ta' Frar tas-sena 2008 għall-perjodu 1 ta' Frar, 2008 sat-30 ta' April tal-istess sena"*.

39. Id-domanda li tqum hi, bil-fatt li l-appellanti aċċettaw skadenza waħda ta' kera ġew li taċitament taw il-kunsens tagħhom sabiex isir dak ix-xogħol ? F'każ ta' kunsens taċitu, il-provi jridu jkunu inekwivoċi. Fid-dubju l-kunsens taċitu għandu jkun eskluż. Fil-fehma tal-qorti li Bernardette Apap Bologna aċċettat il-ħlas ta' skadenza waħda ta' kera, dik tal-1 ta' Frar 2008, ma jfissirx b'daqshekk li tat lill-inkwilin il-kunsens taċitu għax-xogħol li wettaq. Dan ma kienx każ fejn sidien il-kera damu s-snin jaċċettaw il-kera u ma ħadux passi kontra l-inkwilin. Fil-każ in eżami, t-*timeline* juri li:

i. F'Settembru, 2007 sidien il-kera saru jafu li qiegħed isir xogħol fil-fond;
ii. Fil-bidu ta' Jannar, 2008 l-appellanti stampaw ritratti li juru crane qiegħed iniżżel xorok u ġebel minn fuq l-ogħla sular. Dan fih innifsu juri l-interess tagħhom li ma jbaxxux rashom għal dak li kien qiegħed jagħmel l-inkwilin.
iii. Sidien il-kera m'aċċettawx iktar kera b'seħħ mill-1 ta' Mejju, 2008.
iv. Fil-5 ta' Ġunju, 2008 ippreżentaw il-kawża.
v. Jirriżulta li fil-mori tal-kawża tkomplew ix-xogħlijiet (ara per eżempju ritratti a fol. 39 sa 44), u li dwarhom żgur li ma kien hemm il-kunsens ta' sidien il-kera.

40. Wara kollox hu dritt ta' sid il-kera li jirċievi l-kera talli l-inkwilin jagħmel użu mill-fond li jkun jikri mingħandu. Fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari, il-qorti mhijiex konvinta li bl-iskadenza tal-1 ta' Frar, 2008 Apap Bologna approvat ix-xogħol li sar f'isimha u f'isem is-sidien l-oħra li għan-nom tagħhom kienet tirċievi l-kera.

41. Hu minnu li mhemmx prova li sidien il-kera oġġezzjonaw għall-applikazzjoni għall-ħruġ ta' permess ta' żvilupp. Dan in-nuqqas lanqas ma jista' jfisser li kien hemm xi kunsens taċitu ta' sidien il-kera għax-xogħol in kwistjoni. Jirriżulta li l-applikazzjoni kienet preżentata fit-22 ta' Jannar, 2008 u hu evidenti li ma ġietx notifikata lil sidien il-kera. Hu minnu li jidher li twaħħal avviż mal-faċċata fid-29 ta' Jannar, 2008 (ara ritratt a fol. 52). Pero' jidher li sidien il-kera saru jafu biha fil-mori tal-proċeduri. Tant hu hekk li fir-rikors promotur ippremettew li x-xogħol kien qiegħed isir, *"mingħajr il-permess tagħhom u dik tal-Awtorita kompetenti"*. Fil-fatt fl-ebda parti ma ssemmiet li kienet saret applikazzjoni.

42. Ċirkostanza oħra li tkompli tikkonvinċi lill-qorti li l-appellanti ma tawx il-kunsens għal dak ix-xogħol hu l-fatt li l-kawża ġiet proposta fi żmien qasir. Lanqas ma jirriżulta li saru xi diskussjonijiet bejn il-kontendenti li setgħu forsi jwasslu lill-qorti biex tikkonkludi li kien hemm il-kunsens taċitu ta' sidien il-kera. Dan apparti li l-appellat ma ddefendiex ruħu billi nvoka l-kunsens taċitu ta' sidien il-kera. Quddiem il-Bord l-inkwilin iddefenda ruħu billi argumenta li dak li sar ma kienx tibdil strutturali iżda biss xogħol ta' manutenzjoni. Fil-fatt fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-appellat, m'argumentawx li kien hemm il-kunsens ta' sidien il-kera.

43. Fil-mori ta' dan l-appell daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 li f'artikolu 5(5) jipprovdi:

> *"(5) Fi kwalunkwe proċeduri li jistgħu jwasslu għall-iżgumbrament minn fond,* ***minħabba alterazzjonijiet strutturali mingħajr il-kunsens tas-sid****, meta l-fond li minnu jintalab l-iżgumbrament ikun jikkonsisti fil-kwartieri prinċipali bħala każin tal-banda,* ***il-Bord tal-Kera jew il-Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament minn dak il-fond****, meta l-alterazzjonijiet strutturali jkunu jikkonsistu f'xogħlijiet li jkunu relatati ma' attivitajiet filarmoniċi jew soċjali jew attivitajiet magħmula mill-każin tal-banda, u fejn ix-xogħlijiet ikunu miljoramenti tal-fond jew alterazzjonijiet strutturali tal-fond u l-każin tal-banda jipprovdi garanzija li fl-opinjoni tal-Bord tal-Kera jew tal-Qorti tkun biżżejjed biex tħalli lis-sid jirrestawra l-fond u jagħmel riparazzjonijiet jew alterazzjonijiet meħtieġa fil-fond fi tmiem ilkirja u biex tagħmel tajjeb għal kwalunkwe telf li jsir waqt l-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet meħtieġa".*

44. Disposizzjoni li emendat artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili.

45. Wara li l-qorti qrat l-atti:

    i. Fehmet li l-fond oġġett tal-kawża jintuża bħala l-fond prinċipali bħala każin tal-banda;
    ii. Ix-xogħol li sar għandu x'jaqsam mal-ħidma tal-każin tal-banda Stella Maris Band Club;
    iii. Ix-xogħlijiet li saru jikkonsistu f'tibdil strutturali u wkoll miljoramenti għall-fond.

46. Għaldaqstant, jidher li hemm iċ-ċirkostanzi li jwasslu għall-applikazzjoni tal-imsemmija emenda. Ovvjament s'issa għadha ma ġietx preżentata garanzija mill-appellat ġialadarba l-emenda hi żvilupp reċenti wara li daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018.

47. Meħud in konsiderazzjoni l-effett li emenda bħal din jista' jkollha fuq id-drittijiet fundamentali ta' sidien il-kera, materja li sar accenna ghaliha fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2018, il-qorti ser tagħti lill-appellanti sal-aħħar ta' Novembru 2018 sabiex jirregolaw ruħhom dwar il-materja qabel tagħti xi ordni ulterjuri wara li tisma' lid-difensuri tal-partijiet.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tas-6 ta' Marzu, 2017, u tiċħad it-tieni u raba' eċċezzjonijiet tal-appellat.

In vista ta' dak li ngħad hawn f'dan l-istadju mhux ser tingħata deċiżjoni dwar it-talba ta' sidien il-kera ghall-iżgumbrament tal-appellat.

Tagħti lill-appellanti sal-aħħar ta' Novembru, 2018 sabiex jirregolaw ruħhom in vista ta' dak li jipprovdi l-artikolu 1531J(5) tal-Kodiċi Ċivili.

Spejjeż taż-żewġ sentenzi li ngħataw s'issa huma a karigu tal-appellat.

Anthony Ellul.