BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru. 91/2015

Joseph Grima sive Joseph Noel Grima Delia K.I. Nru 12075M, Nicholas Delia K.I. Nru 585445M u Salvina Delia K.I. Nru 46942M

vs

Herman Mifsud
K.I. Nru 704754M

Illum, 16 ta' Settembru, 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fl-24 t'Awwissu, 2015 permezz ta' liema, ir-rikorrenti premettew u talbu hekk:

1. "Huma jikru lill-intimat Herman Mifsud il-mithna fi Sqaq numru wiehed (1), Triq il-Fawwara, is-Siggiewi b'kera ta'tmien liri

(Lm8), illum tmintax-il euro u tlieta u sittin centenzmu (€18.63), fis-sena li jithallas kull sena b'lura fit-28 ta' Marzu, l-iskadenza li jmiss fit-28 ta' Marzu 2016, ghalkemm l-intimat ilu hafna snin – mil-inqas mill-1994 ma jhallas;

2. Dan il-kiri huwa ghal uzu mhux residenzjali;

3. Ir-rikorrenti jikru wkoll lill-intimat, b'kirja separata, id-dar residenzjali numru hamsa (5), qabel kienet numru tlieta (3), fi Triq il-Fawwara, is-Siggiewi;

4. L-intimat ghamel xoghlijiet fil-mithna minghajr il-kunsens tal-intimati biex jikkonverti l-istess mithna ghal-uzu residenzjali;

5. Ir-rikorrenti fittxew illi jzommu lill-intimat milli jaghmel dawn l-alterazzjonijiet u bdil t'uzu permezz ta' mandat t'inibizzjoni, izda dan il-Bord astjena milli jiehu konjizzjoni tar-rikors ghall-hrig tal-mandat billi kien tal-fehma illi ma ghandux kompetenza johrog mandati kawtelatorji;

6. L-intimat jippretendi illi ghandu jedd illi jikkonverti l-mithna ghal uzu residenzjali ghax jippretendi illi d-dar u l-mithna huma kirja wahda; fil-fatt dan ma huwiex minnu, kif juru r-ricevuti separati:

Billi ghalhekk l-intimat qieghed juza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond kien gie lilu moghti b'kiri, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jaghtihom permess jiehdu lura l-pussess tal-mithna fi Sqaq numru wiehed (1), Triq il-Fawwara, is-Siggiewi fit-tmiem tal-kiri, bl-ispejjez kontra l-intimat".

Il-Bord ra r-risposta ta' l-Intimat Herman Mifsud tal-15 ta' Ottubru, 2015 li taqra hekk:

1. "Illi fl-ewwel lok, l-atturi jridu igibu l-prova ta' l-interess taghhom f'din il-kawza li huma s-sidien tal-fond 5 Triq il-Fawwara Siggiewi, billi jipprezentaw l-kuntratti taghhom u juru l-akkwist originali tal-precedessuri taghhom, oltre wkoll kwalunkwe provenjenza sussegwenti ta' kif iddevolva ghal fuq ir-rikorrenti;

2. Illi fit-tieni lok, u sabiex ma jkun hemm ebda malinitizi hawnhekk si tratta ta' kirja wahda, u cjoe tal-fond 5 Triq il-Fawwara Siggiewi li tinkorpora dak li jghidu li huwa l-mithna inkluz il-bitha, u ma hemm ebda kirja separata. Safejn jaf l-intimat din dejjem kienet kirja wahda. Oltre hekk, ir-rikorrenti qatt ma qalu lill-intimati li kien hemm xi kirja ohra, u l-intimat dejjem hallas il-kera skond kif obbligat li jaghmel u dejjem puntwalment;

3. Illi m'hu veru xejn u qed jigi kontestat li l-intimat m'huwiex qieghed ihallas il-kirja. Din hija dikjarazzjoni falza, tant huwa hekk li meta r-rikorrenti bdew joggezzjonaw li jircievu l-kirja, l-intimat beda jintavola l-kirja l-Qorti, u dan permezz ta' cedola numru 1455/13 ipprezentat fis-6 ta' Awissu 2013 kif ukoll permezz ta' cedola 1163/14 ipprezentat fit-23 ta' Gunju 2014 u permezz ta' cedola ohra 1210/15 prezentat fis-7 ta' Lulju 2015. L-intimat tefgha l-hlas tal-kera l-Qorti fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati (Malta), billi r-rikorrenti recentament u minghajr ebda spjegazzjoni rrifjutaw il-kera, u jridu bl-art u l-bahar jaraw kif ser jigustifikaw u jittentaw li jizgombraw l-inkwilin mill-post, liema post hija residenza tieghu u liema post ilu r-residenza tieghu minn meta twieled, u dan kif ser jigi muri tul is-smigh tal-kawza;

4. Illi ghalhekk qatt ma kien hemm bdil tad-destinazzjoni peress li ilha residenza 'il fuq minn tletin sena;

5. Illi mhu minnu xejn li l-intimat ghamel xoghlijiet straordinarji fil-fond. Illi l-intimat ghamel xoghlijiet ta' manutenzjoni inkluz tkahhil ta' hajt estern ta' barra u xoghlijiet ohra li jirrikjedew manutenzjoni;

6. Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma certament infondati fil-fatt u fid-dritt, liema kawza r-rikorrenti ghamluha b'mod kapriccjuz fil-konfront ta' l-intimat;

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-3 ta' Dicembru, 2018

Ra li l-intimat prezenta n-nota ta' sottomissjonijiet tieghu nhar is-7 ta' Frar, 2019

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti qieghdin jitlob it-terminazzjoni tal-kirja u r-ripreza tal-fond u dan minhabba li l-intimat kiser il-kundizzjoni tal-kirja u cioè

allegatament qed juzah ghal skop iehor minbarra dak li ghalih kien mikri.

L-Ewwel Eccezzjoni tal-intimat: Ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom

Illi fost eccezzjonijiet ohra, l-intimat eccepixxa illi r-rikorrenti ghandhom jipprovaw t-titolu taghhom.

Illi fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni u cioe' bhala prova tat-titlu tar-rikorrenti, Prof Joseph Noel Grima Delia spjega li l-fond mertu ta' din il-kawza gie akkwistat mill-antecedenti tieghu u gie ghandu u ghand iz-zijiet tieghu Salvina u Nicholas Delia wara l-mewt tan-nannu tieghu Gaetano Delia, li miet fis-sena 1997. Huwa prezenta dikjarazzjoni causa mortis ta' l-istess Gaetano Delia fl-atti tan-Nutar Philip Said tal-5 ta' Mejju, 1998 fejn il-fond mertu ta' din il-kawza gie ddikjarat.

Il-Bord jinnota ulterjorament li l-intimat irrikonoxxa t-titlu tar-rikorrenti u dan mhux biss precedentament ghall-kawza izda anke wara l-kawza u wara l-eccezzjoni dwar it-titlu, u dan permezz ta' dak li huwa ddikjara fl-affidavit tieghu u anke fic-cedoli li gew prezentati kontra r-rikorrenti kollha. Illi ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-intimat dwar it-titlu tar-rikorrenti qed tigi michuda.

Il-Mertu

Din il-kawza hija msejsa fuq kawzali wahda u cioe' li "*l-intimat jippretendi illi ghandu jedd illi jikkonverti l-*

mithna ghal uzu residenzjali ghax jippretendi illi d-dar u l-mithna huma kirja wahda" u ghalhekk ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jawtorizzahom jiehdu lura l-fond stante li l-intimat qieghed juza l-fond u cioe' il-mithna xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond kien gie lilu moghti b'kiri.

Provi

Ir-rikorrenti **Joseph Noel Grima Delia** xehed permezz tal-procedura ta' l-affidavit[1] fejn tenna li hu u r-rikorrenti l-ohrajn huma sidien tal-mithna li tinsab fuq in-naha ta' wara ta' dar mikrija ukoll lill-intimat u li ghandha ukoll access minn bieb separat li jinsab fi Sqaq il-Fawwara. Hu spjega li minn zmien in-nannu tieghu kemm id-dar kif ukoll il-mithna kienu mikrija permezz ta' kuntratti separati lil certu Anthony sive Ninu Mifsud maghruf bhala *Ta' Lewdu*, id-dar kellha kera ta' erba' liri Maltin (Lm4) kull sitt (6) xhur u l-mithna kellha kera ta' tmien liri Maltin (Lm8) kull sena. Profs Grima Delia tenna wkoll l-ktieb tal-kera juri bic-car li l-kirjiet tad-dar u tal-mithna kienu separati peress li f'dan l-istess ktieb kienet tinkiteb il-kera tad-dar fuq in-naha ta' quddiem, filwaqt li l-ircevuti tal-mithna kienu jinsabu fuq in-naha ta' wara tal-ktieb imsemmi.

Joseph Noel Grima Delia spjega li hu kien ilu ma jircievi kera tal-mithna mis-sena 1994. Skont l-istess rikorrenti, l-mithna ma kinetx tintuza ghal skopijiet residenzjali peress li kellha certu riha tipika ta' moghoz.

[1] A folio 13 – 15 tal-process.

L-istess Joseph Noel Grima Delia stqarr illi fid-dar kienu joqoghdu Herman Mifsud flimkien mal-mara u tlett itfal tieghu. Dawn l-istess tfal hargu ukoll mid-dar, u kompla jghid jista' jkun li anke Herman u l-mara tieghu ghal xi zmien hargu mid-dar. Skond l-istess xhud, Herman Mifsud dejjem hallas il-kera tad-dar biss u mhux tal-mithna. Stqarr li meta huwa gieli staqsa lil Herman dwar il-kera tal-mithna dan ta' l-ahhar kien jghidlu li kien qed jiddepozitaha il-Qorti, liema cedoli ma nstabux. Zied li l-iktar ktieb tal-kera ricenti tal-mithna kien jinzamm minn missier Herman Mifsud, izda Herman kien jghid li t-tali ktieb mhux qieghed ghandu.

Ix-xhud spjega li l-intimat qatt ma ghamel uzu mil-mithna, tant hu hekk li ghal xi zmien il-mithna kien juzaha hu Herman, Tarcisio Mifsud biex ipoggi l-affarijiet tal-haxix filwaqt li zied li hu kien issuspetta li kien ser isir xoghol biex il-mithna tigi konvertita ghal uzu residenzjali meta ra ammont sostanzjali ta' ramel u *cement* hdejn il-bieb tal-mithna, kif ukoll meta fl-istess zmien kien tnaddaf l-isqaq biex ikun hemm spazju ghal zewg skips. Stqarr li l-fehma tieghu l-intenzjoni kienet biex il-mithna titniffed mad-dar. Huwa tenna li bhala sidien kienu talbu lill-Bord tal-kera biex iwaqqaf ix-xoghlijiet izda dak iz-zmien il-Bord kien tal-fehma li ma kellux gurisdizzjoni biex johrog mandat ta' inibizzjoni.

Joseph Noel Grima Delia spjega li hu kien jinkwieta meta l-intimat assolutament ma ridux jidhol fil-mithna.

Tenna li l-faccati tad-dar u tal-mithna kienu differenti izda nhar is-Sibt 25 ta' Ottubru 2014, iz-zija tieghu nnutat li matul il-lejl ta'qabel saru xi xoghlijiet fuq il-faccata tal-mithna, liema xoghlijiet tkomplew l-ghada l-Hadd fejn imbaghad twaqqfu minn ufficjali tal-*MEPA* peress li l-mithna qeghda f zona ta' konservazzjoni urbana (UCA) u ma kienx hemm permess ghal tali xoghlijiet. Zied jghid li minn ritratti li hu kien ha, kien jidher car li l-mithna ma kinetx maghmula u ntiza ghal skopjiet residenzjali.

In **kontro ezami**[2] x-xhud spjega li l-kera kien jiehu hsiebha nannuh sa ma miet fis-sena 1997 jew 1998. Spjega li fid-dikjarazzjoni kawza mortis tan-nannu il-proprjetajiet gew meqjusa bhala fond wiehed u cioe' bhala terran bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha izda kompla li fil-kuntratt originali ta' l-akkwist propjament kienet inxtrat il-mithna bi gnien, id-dar inbniet wara li nxtrat il-mithna. Zied li ghalihom bhala familja, l-mithna u d-dar dejjem kienu propjetajiet differenti tant li skond il-ktieb tal-kera fil-pussess tieghu ta' bejn il-perjodu 1962 sa 1974, il-kirjiet tad-dar u tal-mithna kienu jidhru bic-car li huma separati peress li ghadhom ircevuti differenti.

Mistoqsi min kellu l-amministrazzjoni tal-kera, huwa qal li l-kera kien jiehu hsiebha n-nannu, u zied li nannuh kien inkwetat li ma kienx qed jircievi kera tal-mithna. Meta mistoqsi dwar ittri ufficjali li setghu ntbaghtu minghand in-nannu lejn missier Herman u/jew lejn

[2] A folio 103 – 120 tal-process

Herman, ix-xhud irrisponda fin-negattiv filwaqt li kompla jghid li jaf li saru rikjesti verbali rigward il-hlas tal-kera tal-mithna. Mistoqsi jekk kienx jaf li l-mithna u d-dar kienu jinfdu permezz ta' bieb, ir-rikorrenti wiegeb fil-posittiv.

Tenna li huma bdew il-proceduri meta raw li qed isir xoghol fuq il-mithna. Qal li baghtu ittra fl-2013 u bdew il-kawza fl-2015.

Nicholas Delia xehed bil-procedura ta' l-affidavit[3] fejn stqarr li hu, ohtu Salvina u n-neputi tieghu Joseph Grima huma s-sidien tad-dar numru 5, Fawwara Road Siggiewi, kif ukoll huma s-sidien tal-mithna li tinsab fuq in-naha ta' wara ta' l-imsemmija dar li ghandha access separat minn Sqaq Fawwara. Ix-xhud spjega li d-dar u l-mithna kellhom kirjiet separati, u kienu mikrija lil Anthony sive Ninu Mifsud, missier Herman Mifsud. L-ammont ghal tali kera kienet ta' tmien liri Maltin (Lm8) fis-sena ghall-mithna, filwaqt li d-dar kienet mikrija ghal erba' liri Maltin (Lm4) kull sitt (6) xhur. Spjega li wara li Ninu telaq mid-dar, ibnu Herman u cioe' l-initmat f'din il-kawza beda joqghod fiha flimkien ma' martu u uliedu. Huwa stqarr ukoll li ghal xi zmien anke Herman u martu kienu telqu mid-dar, izda issa regghu gew lura u qed joqghodu wahedhom. Ix-xhud zied jghid li Herman dejjem hallas il-kera tad-dar biss, waqt li qatt ma hallas kera tal-mithna.

[3] A folio 86 – 91 tal-process.

Spjega li l-ktieb tal-kera kien izommu l-istess intimat u dan ta' l-ahhar beda jiddepozita l-flus tal-kirja tad-dar il-Qorti u kull darba li saqsa lil Herman dwar il-kirja tal-mithna, dan dejjem ra kif dawwar id-diskors u sahansitra qal li l-flus kien jiddepozitahom il-Qorti, izda meta fittxew qatt ma sabu xejn.

Huwa sostna li l-ktieb tal-kera tal-mithna kien izommu Ninu missier Herman, u Herman dejjem qal li l-ktieb mhux qieghed ghandu. Il-ktieb tal-kera illi ghandhom huwa ktieb tal-perjodu bejn 1962 u 1974, u dan l-istess ktieb jikkonsisti f'zewg partijiet; fin-naha ta' quddiem jinsabu ricevuti relatati mad-dar u fuq in-naha ta' wara jinsabu ricevuti relatati mal-mithna. Spjega li l-imsemmi ktieb illum qieghed fil-pussess tan-neputi tieghu Joseph.

In kwantu ghall-mithna, huwa xehed li fl-antik Herman qatt ma ghamel uzu mil-mithna, in fatti ghal xi zmien hu Herman, Tarcisio, kien juzaha biex ipoggi l-affarijiet tal-haxix u ghalhekk li huwa tal-fehma li Herman ried jikkonverti il-mithna f'uzu residenzjali peress li tnehhew zewg karozzi proprjeta' ta Herman li kienu fl-isqaq biex flokhom tpoggew zewg skips biex titnaddaf il-mithna.

Zied li Herman qatt ma riedu jidhol fil-mithna anke wara li kitbulu ittra permezz ta' l-avukat. Spjega li l-mithna ma kinetx fi stat abitabbli sa meta bdew il-proceduri legali u l-faccati tal-mithna u tad-dar juru li huma proprjetajiet differenti ghalkemm Herman kien

beda xi xoghol fuq il-faccata tal-mithna, izda dawn ix-xoghlijiet kienu twaqqfu minn ufficjali tal-MEPA.

Nhar il-11 ta' Mejju, 2017 Nicholas Delia xehed **in kontro ezami**[4] fejn spjega li minn madwar ghaxar (10) snin qabel miet missieru, hu kien jiehu hsieb l-amministrazzjoni tal-kirjiet tad-dar u tal-mithna. Hu xehed ukoll li qatt ma gew notifikati dwar cedoli li kienu qeghdin jigu depozitati il-qorti mill-intimat. Meta mistoqsi dwar l-ircevuti li kien johrog fuq il-kirijiet, huwa irrisponda li hu dejjem zewg ircevuti separati kien johrog, wahda ghad-dar u l-ohra ghall-mithna. Meta mistoqsi ghalfejn id-dar u l-mithna kienu ddikjarati bhala post wiehed fil-kawza mortis, huwa spjega li ma jafx ghalfejn, ghax ghalihom dawk dejjem zewg postijiet. Kien mistoqsi ukoll jekk hu personali kienx baghat ittri lill-intimat dwar in-nuqqas ta' hlas ta' kera, huwa irrisponda li n-neputi tieghu Joseph kien kellem l-avukat u hadet hsieb tmexxihom hi.

Ir-rikorrenti **Salvina Delia** xehdet bil-procedura ta' l-affidavit[5] fejn spjegat li hi, flimkien ma huha Nikola u n-neputi Joseph, huma s-sidien tad-dar numru 5, Fawwara Road, Siggiewi, kif ukoll huma s-sidien tal-mithna li tinsab fuq in-naha ta' wara ta' l-imsemmija dar li ghandha access separat minn Sqaq Fawwara. Skont Salvina il-kirijiet huma separati, prova ta' dan huwa ktieb tal-kera antik fil-pussess tan-neputi taghha Joseph. Salvina qalet li ghalkemm bejn il-mithna u d-

[4] A folio 121 – 136 tal-process
[5] A folio 88 – 90 tal-process

dar hemm bieb zghir, huwa verament facli biex tara li l-binjiet huma differenti, peress li sa ftit gimghat qabel il-faccati kienu differenti hafna. Skont Salvina il-mithna kienet mikrija lil Ninu Mifsud, fejn hu flimkien mal-mara tieghu kienu jrabbu l-moghoz. Hija tenniet li l-kirja tal-mithna ilhom zmien twil ma jircevuha, sahansitra minn qabel ma miet missierha. Salvina qalet ukoll li d-dar kienet mikrija lil Ninu Mifsud, izda wara li dan Ninu bena dar ohra, hu telaq minn go dik id-dar, u imbaghad mar l-intimat joqghod fid-dar flimkien ma' martu u tlett uliedu. Ulied l-intimat izewwgu u telqu minn dik id-dar, filwaqt li hu u martu ukoll kienu telqu ghal xi zmien min go dik id-dar. Ix-xhud spjegat li l-Pulizija kienu jigu jfittxu lill-initmat u ma jsibuhx. Kompliet li saret taf minn ghand in-nies li l-intimat ghamel xi zmien il-habs, u f'dak iz-zmien hija qatt ma rat lil mara tieghu fid-dar filwaqt li kompliet li llum l-intimat u l-mara qieghdin jghixu fl-imsemmija dar.

Spjegat li l-intimat dejjem hallas il-kera tad-dar biss, jigifieri tmien liri Maltin (Lm8) fis-sena, u l-ktieb tal-kera kien izommu l-intimat u jmur bih kull sitt (6) xhur. Dan l-ahhar anke din il-kirja kienet qeghda tigi ddepozitata l-Qorti. Tenniet li kemm missierha kif ukoll huha Nikola, dejjem kienu jitolbu lill-intimat il-flus tal-kera tal-mithna, izda dan kien jahrab mid-diskors u gieli qal li l-flus qed jiddipozitahom il-qorti. Ziedet tghid li l-iktar ktieb tal-kera ricenti tal-mithna kien izommu Ninu Mifsud, u l-intimat dejjem qalilhom li l-ktieb mhux ghandu.

Ix-xhud spjegat li l-mithna ma hiex f'kundizzjoni abitabbli, tant hu hekk li sa ftit zmien qabel kienet tinxtamm ir-riha tipika ta' kmamar tat-trobbija tal-bhejjem u l-intimat qatt ma ghamel uzu mil-mithna fil-passat, izda beda jaghmel xi xoghlijiet biex jikkonverti l-uzu tal-mithna ghal wiehed residenzjali. Dan hi nnutatu peress li l-mithna ghandha tieqa ghal barra li wiehed seta' facilment jittawwal gewwa. Ziedet tghid li hi wkoll innutat li fl-2013 ammont konsiderevoli ta' ramel u cement gew impoggija mal-bieb tal-mithna filwaqt li kompliet tghid li nnutat li kien hemm zewg karozzi proprjeta' ta' l-istess intimat fl-isqaq, liema karozzi gew imnehhija biex tqieghdu zewg skips biex jintremghu affarijiet minn gol-mithna. Qalet li kien proprju hemmhekk fejn ix-xhud u familtha talbu l-Qorti biex twaqqaf ix-xoghlijiet.

Hija ddikjarat li nhar il-25 ta' Ottubru filghodu nnutat li l-intimat kien ghamel xi xoghol ta' tikhil mal-faccata tal-mithna u ghalhekk avzat lin-neputi u ha xi ritratti. Kienu ukoll bil-hsieb li t-Tnejn ta' wara jkellmu avukat biex jaraw kif jipprocedu, izda l-ghada l-Hadd wara li raw li l-intimat rama xi dawl biex jaghmel xoghol estensiv fuq il-faccata, huma rrapurtaw lil MEPA, u ufficjali tal-MEPA gew iwaqqfu ix-xoghol. Skont ix-xhud, ir-raguni li l-intimat kien qed jaghmel dak ix-xoghol kien biex ma tidhirx id-differenza bejn id-dar u l-mithna. Hi ukoll tenniet li ghalkemm kitbu bl-avukat biex jidhlu fil-mithna, l-intimat qatt ma halliehom, u l-unika access li kellhom kien mal-Periti tal-Bord fejn l-intimat qalilhom li ma setghux jiehdu ritratti. F'dan l-

access ix-xhud innotat li kienu saru xi xoghlijiet ta' tikhil u renovar f'certu partijiet u stqarret li huma kienu ghamlu mandat bil-Qorti izda kien hemm xi problemi b'dan il-mandat, allura fethu kawza ta' zgumbrament.

Salvina Delia xehed **in kontro ezami**[6] nhar il-11 ta' Mejju, 2017 fejn spjegat li ghalkemm hi ma kinetx tiehu hsieb l-amministrazzjoni, hi kienet tkun taf dwarha ghax kienet tiehu interess. Qalet ukoll li l-kirja tal-mithna mhux qeghda tithallas u dan l-ahhar il-kirja tad-dar qeghda tigi ddepozitata il-Qorti. Mistoqsija ghalfejn fil-kawza mortis id-dar u l-mithna gew ddikjarati bhala post wiehed, hi rrispondiet li n-nutar ried jaghmilhom hekk u meta giet ukoll mistoqsija dwar jekk ghandhomx uzu huma ghal dik il-mithna, hi wiegbet fil-positiv peress li huha ghandu bzonnha ghal skopjiet agrikoli. Ix-xhud xehdet li huma ghamlu l-kawza peress li raw li beda jsir xi xoghol fuq il-faccata tal-mithna minghajr il-permess taghhom. F'din ix-xhieda hi stqarret li Herman ma hallihomx jidhlu jaraw ix-xoghlijiet u temmet ix-xhieda taghha billi qalet li hi kienet spjegat lin-nutar li ha hsieb il-kawza mortis kif kienet maqsuma il-kera, dik li d-dar kella kera ta' Lm4 kull sitt xhur u l-mithna ta' Lm8 fis-sena.

Xehed[7] missier ir-rikorrenti Joseph Noel Grima Delia u cioe' **Carmel Grima** u qal li missier il-mara kien is-sid tad-dar numru 5, Fawwara Road, Siggiewi kantuniera ma' Sqaq il-Fawwara, kif ukoll sid ta' mithna li tinsab

---

[6] A folio 128 – 136 tal-process
[7] A folio 91 tal-process

fuq in-naha ta’ wara ta’ l-imsemmija dar li ghandha access separat minn go l-isqaq. Spjega li l-mithna u d-dar kienu mikrija separatament. Spjega li l-mithna qatt ma kienet ghal uzu residenzjali tant li jiftakar li meta kien zghir kien jara l-moghoz gol-mithna. Ix-xhud stqarr li fi sqaq Fawwara kien hemm zewg karozzi ta’ l-intimat jew tal-familja tieghu, fejn wahda mill-karozzi kellha karta tal-pulizija tavza lis-sid biex inehhiha. Qal ukoll li fl-2013 kienu tnehhew il-karozzi u tpoggew xi skips li ntuzaw biex intremew affarijiet minn gol-mithna. Tenna li l-mithna dejjem kienet f’kundizzjoni ta’ abbandun izda dan l-ahhar innota li saru xi xoghlijiet fuq il-faccata biex tigi tidher kwazi l-istess mal-kumplament tad-dar filwaqt li kompla jghid li fl-opinjoni tieghu x-xoghol li sar kien ta’ hsara peress li l-mithna hija antika hafna u ix-xoghlijiet ghandhom isiru minn nies esperti fuq ir-restawr.

In kontro ezami[8], Carmel Grima tenna li huwa qatt ma dahal fid-dar jew fil-mithna. Jghid li f’dawn l-ahhar ghaxar snin (10) mhux dejjem ra lil Herman u lil mara tieghu fil-post.

Eunice Grech Fiorini fil-kapacita’ taghha ta’ **Assistent Registratur Qrati Civili u Tribunali** xehdet[9] nhar l-1 ta’ Frar 2018 fejn giet mitluba tipprezenta kopji tac-cedoli ta’ kera prezentati minn Herman Mifsud u liema cedoli gew prezentati a folio 153 – 163 tal-process. Hija spjegat li c-cedoli huma ghas-snin 2013, 2014, 2015,

---

[8] A folio 137 – 140 tal-process.
[9] A folio 150 – 151 tal-process.

2016 u 2017 u ebda wahda minn dawn ic-cedoli ma huma zbankati.

L-intimat **Herman Mifsud** xehed permezz ta' affidavit[10] fejn spjega li hu minn dejjem kien joqghod go dik id-dar, u d-dar minn dejjem kienet ikkunsidrata bhala wahda, kellha access minn triq u access iehor minn sqaq. Xehed li dejjem hallas kirja wahda u fil-pront kemm lil Gejtu Delia, kif ukoll wara mewt Gejtu kien ihallas lil Salvina Delia. Hu qal li jekk fiz-zmien il-kirjiet kienu tnejn, zgur li kienet xi haga sorvolata bejn missieru u bejn Gejtu, ghax meta hu wiret il-kirja, huwa wiret kirja wahda. Tenna li kemm Gejtu kif ukoll Salvina dejjem accettaw il-kirja u qatt ma esprimew xi oppozizzjoni u/jew qatt ma semmew li kien hemm xi kirja ohra li kellha tithallas. Huwa stqarr li qatt ma waslitlu korrispondenza la personali u lanqas b'avukat dwar nuqqas ta' hlas ta' kera filwaqt li stqarr li beda jiddepozita l-kera l-Qorti minn meta Salvina ddecidiet li ma tibqax taccetta l-kera. Zied jghid ukoll li l-Periti tal-Bord ikkonfermaw li l-bieb bejn id-dar u l-mithna huwa wiehed antik u x-xoghlijiet li kien qed jaghmel kienu xoghlijiet ta' manutenzjoni.

Herman Mifsud xehed **in kontro ezami**[11] nhar il-5 ta' Ottubru, 2018 fejn xehed li minn dejjem kien joqghod fid-dar li ghandha access minn triq kif ukoll minn sqaq. Hu xehed li meta kien zghir huma kienu joqghodu fid-dar u fil-mithna kienu jrabbu xi bhejjem. Meta mistoqsi

[10] A folio 168 – 169 tal-process.
[11] A folio 237 – 257 tal-process.

dwar ghalfejn ma halliex lis-sidien tal-kera jidhlu jaraw ix-xoghlijiet li kien qed jaghmel, stqarr li ddubita li n-nies li kellhom maghhom kienux periti peress li kien bil-lejl. L-Intimat xehed li hu minn dejjem kien ihallas kera wahda, dik ta' Lm4 kull sitt xhur, izda prezentament ihallas €90 kull sitt xhur. Spjega li s-sidien darba biss kienu qalulu dwar kirja tal-mithna u hu qatt ma kien jaf b'xejn, tant li talabhom il-ktieb tal-kera biex jara jekk missieru kienx ihallas kera separata. Mistoqsi dwar it-tip ta' xoghlijiet li ghamel, l-intimat spjega li ghamel xoghol ta' manutenzjoni fuq saqaf u xoghlijiet fuq il-faccata. Hu xehed li kien jitlob lis-sidien biex isir ix-xoghol izda kienu jhallu f'idejh biex ma jidhlux fi spejjez. L-intimat gie ukoll mistoqsi jekk fiz-zmien bejn 2010 u 2013 kienx joqghod fid-dar peress li *reading* tal-*meter* kienu nil, dan huwa cahdu u ddikjara li minn dejjem kien joqghod fid-dar.

Xehed[12] **Reuben Bonnici in rapprezentanza ta' ARMS limited** fejn ipprezenta kontijiet u *statements* rigwardanti dawl u ilma. Dan spjega li ghal fini ta' kontijiet il-post huwa meqjus residenzjali b'zewg (2) persuni jghixu fih. Xehed ukoll li fil-fond hemm *meter* tad-dawl u *meter* ta' l-ilma.

Xehed **Anthony Bonnici in rapprezentanza tal-kumpanija GO plc**[13] nhar il-15 ta' Mejju 2018 fejn spjega li fil-fond kien hemm xi applikazzjonijiet minn Carmen Mifsud fuq numru tlieta (3), izda imbaghad

[12] A folio 168 – 169 tal-process.
[13] A folio 202 – 203 tal-process.

jista' jkun li kien hemm xi *re-numbering* ghax in-numru llum huwa numru hamsa (5). Mistoqsi fuq konsum Anthony Bonnici spjega li huma ma setax jikkummenta fuq konsum ghax qal li la darba l-kontijiet jithallsu dawn ma jinzammux.

Illi r-rikorrenti talbu l-hatra ta' Periti Teknici sabiex jindikaw ix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni godda jew alterazzjonijiet strutturali li saru fil-mithna fi Sqaq numru 1, Triq il-Fawwara, is-Siggiewi u sabiex jghidu jekk l-istess fond illum jistax jintuza bhala post (jew parti minn post) ta' abitazzjoni.

Illi **l-Esperti Teknici Membri tal-Bord** prezentaw ir-rapport[14] taghhom nhar id-29 ta' April, 2016 fejn rrappurtaw is-segwenti:

"PUNT 1: Dan il-fond jinsab go sqaq u tidhol ghalih minn bieb dejjaq u baxx hafna u li jwassal ghal kamra antika livell ibaxx mill-isqaq. Din il-kamra mhix mghammra b'madum ta' l-art u jezistu servizzi tad-dawl antiki kif ukoll bozza temporanja mas-saqaf. Bejn din il-kamra u tnejn ohra iktar 'l gewwa hemm kuridur illi minnu wiehed jista' jitla' tarag tal-gebel antik illi jwassal ghal fuq is-saqaf maghmul minn xorok u travi tal-hadid. Dawn ix-xorok huma esposti, jigifieri ma hemmx madum fuqhom jew xi tip ta' konkos. Is-saqaf l-gholi jikkonsisti f'arkati twal fejn hemm rokna kbira mhux hazin fejn ix-xibka tas-saqaf inkixfet u tidher

[14] A folio 66 – 79 tal-process.

imsadda. Din ix-xibka hija mill-kwadra li kienet tintuza madwar 50 sena ilu.

Mill-istess kuridur titla’ tlett turgien fondi li jwasslu ghal bieb li jaghti ghad-dar tal-intimati numru 5 fi Triq il-Fawwara.

Minn tarag mikxuf f’din il-bitha, il-Membri accedew fuq il-bejt tal-mithna li jidher qadim u tal-istess ghamla kemm fuq il-parti tal-mithna msaqqfa bix-xorok u kif ukoll f’dik il-parti msaqqfa bil-konkos.

PUNT 2: Illi fl-opinjoni tal-Periti Membri, peress illi hemm ix-xibka tas-saqaf tal-epoka ndikati fil-paragrafu precedenti, u peress illi s-soqfa l-ohrajn huma bix-xorok, jistghu jikkonfermaw li ma hemmx alterazzjonijiet jew xoghlijiet strutturali godda.

PUNT 3: Illi fl-opinjoni tal-Periti Membri il-fond illum ma jistax jintuza bhala post ta’ abitazzjoni peress illi ma huwiex mghammar b’servizzi bazici bhalma huma ilma u servizzi igenici, lanqas madum tal-art u anke minhabba l-fatt illi zewg ikmamar huma msaqqfin fuq gholi ta’ 2.3 metri biss u wahda minnhom minghajr tieqa ghal barra”.

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Permezz ta’ dan ir-rikors, ir-rikorrenti qieghdin isejsu il-kawza taghhom fuq kawzali wahda u cioe’ bdil fl-uzu tal-fond.

Il-Bord jibda billi jirrileva li l-prova ta' bdil ta' destinazzjoni tal-fond trid issir mis-sidien ghax huma huma li qed jallegawha. Din il-prova necessarjament tirrikjedi s-segwenti:

(1) il-kostatazzjoni certa li l-fond inkera ghal skop jew destinazzjoni determinata;

(2) illi l-inkwilin fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dan fil-parti principali tieghu u;

(3) li, jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwixxenza u l-kunsens espressi jew taciti tas-sid" ('**Boffa et vs Borg', App. Mill-Bord, 10/1/00**).

In oltre fid-decizjoni moghtija minn dan il-Bord kif diversament presjedut tal-31 ta' Novembru, 2005 fir-rikors bin-numru 111/2003/2 fl-ismijiet **Mensana Co.Ltd (Reg. Nru C 11010) v. Wembley Stores Co.Ltd (Reg.Nru. C 2543)** inghad:

"Minn jallega bdil ta' destinazzjoni irid iressaq provi li jikkonvincu lill-gudikant. Kwalita' tal-prova: "Trid tkun mhux biss attendibbli izda tkun trid tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda persuasiva u minghajr ombra ta' dubju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f'kaz ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju ghandu

*jmur favur il-kerrej" ("**Camilleri et vs Tonna et", 12 ta' Jannar, 2005)**".*

Il-Qorti ta' l-Appell (sede Inferjuri) fl-ismijiet **Doris Grech vs Joseph Debono** deciza fit-28 ta' Dicembru 2011 tenniet li:

"il-Qorti wkoll irriteniet illi l-ligi kienet tesigi li biex il-Qorti tawtorizza r-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali, kellu jkun hemm provi certi, kredibbli u attendibbli. Altrimenti ttendi biex tipprotegi lill-inkwilin u ssalva l-ftehim tal-kirja. Fin-nuqqas ta' l-univocita' tal-provi li jhalli lok ghal dubju aktar minn ragonevoli dwar jekk l-appellant, bhala fatt, kienx qieghed jew le juza l-fond ghal attivita' kummercjali konnessa man-negozju tieghu, din il-Qorti waslet ghall-konvinciment li "rebus sic stantibus" ma kinux jokkorru dawk l-estremi mehtiega biex tawtorizza r-ripreza tal-fond mis-sid".

Fil-kaz odjern, il-Bord jinnota li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova tangibbli dwar id-destinazzjoni tal-fond, ghajr li qalu li l-mithna ma kinitx abitabbli u kienet tintuza ghat-trobbija tal-bhejjem minn missier l-intimat u wara, ghal xi zmien hu l-intimat Tarcisio Mifsud kien izomm il-prodotti tal-haxix fiha.

Pero' l-fatt illi l-mithna ma hiex abitabbli gie konfermat mir-rapport tal-Periti teknici tal-Bord.

Sabiex ikun ezaminat bdil fid-destinazzjoni tal-fond jehtieg *in primis* li jkun determinat l-iskop tal-kirja.

Jekk dan mhux immedjatament vizibbli minn skrittura allura jehtieg li jkun interpretat mic-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Il-Bord gharbel u fela l-provi tal-partijiet u wasal ghal konkluzjoni li l-kirja tal-mithna qatt ma kienet wahda residenzjali, dan ghaliex missier l-intimat kien juzaha ghat-trobbija tal-bhejjem u hu l-intimat ghall-hazna tal-prodotti tal-haxix. Din it-tezi qatt ma giet ikkontestata mill-intimat.

Fl-affidavit tieghu r-rikorrenti Prof. Joseph Noel Grima Delia tenna s-segwenti:

"Sa fejn naf jien ma ma jidhirx li fl-antik Herman kien jaghmel xi uzu minn din il-mithna. Fil-fatt naf li ghal xi zmien kien juzaha huh Tarcisio biex ipoggi l-affarijiet tal-haxix.

Ghandi raguni ghax nahseb illi Herman qieghed jaghmel xi xoghol f'din il-mithna biex jikkonverti l-uzu taghha ghal wiehed residenzjali. Is-suspett tieghi hu bbazat fuq il-fatt li fl-ewwel xhur tas-sena 2013 rajt ammonti sostanzjali ta' ramel u cement hdejn il-bieb tal-mithna. Naf ukoll li madwar l-istess zmien gew imnehhija zewg karrozzi li kiem hemm fl-isqaq ghal hafna zmien. Dawn il-karrozzi kienu ta' Herman, u, wara li gew imnehhija, ingabu minn tal-anqas zewg skips li fihom intremew xi affarijiet li kien hemm gewwa, u li nhargu mill-mithna (vide Annex JNG-IV).

Jien nahseb li dan kollu sar peress li jrid inaddaf il-mithna u jghaqqadha mad-dar."

Il-Bord jaqbel mas-sottomissjonijiet ta' l-intimat meta fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu huwa tenna:

"Illi ta' min jirrimarka kif fix-xhieda ta' Joseph Grima, Salvina Delia u Nicholas Delia, ikoll datati 11 ta' Mejju 2017, hareg kif l-ebda wiehed mill-atturi ma kien dahal fl-imsemmijja mithna u l-unika haga li qalu biex sostnew il-punt taghhom li din ma kinitx ghal skopijiet residenzjali kien li semmew li jiftakru li xi darba kien hemm xi annimali li kienu jidhlu fiha. ***Illi zgur illi dan m'huwiex bizzejjed biex isostni l-argument tal-atturi li kien hemm xi tibdil fid-destinazzjoni ..." (*** sottolinear tal-Bord).

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat, jilqa l-kumpalment ta' l-eccezzjonijiet ta' l-intimat filwaqt li jichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez tat-talbiet kontra l-istess rikorrenti.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur