BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 111/2015

Daniel u Vincenza konjugi Saliba (K.I. 171140M u K.I. 787145M rispettivament)

vs

Austin (K.I. 988649M) u Catherine konjugi Darmanin

Illum, 28 ta' Lulju, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur prezentat nhar l-24 ta' Novembru, 2015 li jghid hekk:

"Illi l-esponenti jikru l-hanut bl-isem ta' Darmanin Shoes bin-numru 33 Triq Melita l-Belt Valletta lill-intimati;

Illi huma kienu akkwistaw l-imsemmi hanut inkluz il-kantina sottoposta b'access mill-imsemmi hanut, u kif ukoll kamra jew kmamar sovraposti, illi l-access taghhom kien permezz ta' skalapiza) permezz ta'

kuntratt datat 20 ta' Marzu 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrizia Mallia, u l-hanut kien diga mikri lill-intimati fl-ammont annwu ta' mitejn u disgha u sebghin Ewro u sittin centezmu, gia mija u ghoxrin Liri Maltin (Lm120);

Illi dik is-sena stess, l-esponenti kienu kitbu lill-intimati tramite r-rapprezentant legali taghhom sabiex jispezzjonaw il-ktieb tal-kera tieghu, pero, huwa qatt ma kien uriehom il-ktieb tal-kera u baghtilhom biss kopji ta' uhud mir-ricevuti ta' hlas mahruga lilu mis-sid precedent;

Illi sussegwentement, l-intimati bdew jiddepositaw il-kera il-Qorti, pero sas-sena 2012 lanqas kienu ddepositaw il-kera ghall-perjodu 1 ta' Lulju 2008 sat-30 ta' Gunju 2009, qabel is-sena 2012, u fil-fatt il-hlas tal-kera ghal dan il-perjodu kien gie effettwat mill-intimati permezz ta' cekk fis-sena 2012, wara illi kienu l-intimati kienu interpellati tramite r-rapprezentant legali taghhom;

Illi fis-sena 2009, l-intimat Austin Darmanin, illi kien il-gestitur tal-hanut Darmanin Shoes fi Triq Melita, Valletta, talab lill-esponenti permezz ta' ittra datata 5 ta' Novembru 2009 sabiex icedi l-kirja favur terzi persuni pero, l-esponenti oggezzjonaw ghal din it-talba;

Illi ovvjament, l-intimat Austin Darmanin ghamel din it-talba peress illi kien wasal biex jirtira bil-pensjoni.

Peress illi l-esponenti oggezzjonaw ghat-talba tieghu, u sabiex ma jirritornax lura l-hanut lill-esponenti sidien, huwa inkariga salesperson sabiex toqghod fil-hanut;

Illi fis-sena 2009 dahlu fis-sehh l-emendi l-godda ghall-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta, u ai termini ta' l-artikolu 1531D (1), il-kera kellha tibda toghla bil-15% fuq il-kera attwali u jibqa' jigi hekk mizjud kull sena fl-ewwel ta' Jannar bi 15% fil-mija fuq l-ahhar kera bejn l-1 ta' Jannar 2010 sal-31 ta' Dicembru 2013;

Illi ai termini ta' l-Artikolu 1531D (2) il-kera kellu mill-1 ta' Jannar 2014 joghla b'5% fis-sena sad-dhul fis-sehh ta' l-imsemmija regolamenti;

Illi nonostante l-emendi su citati, l-intimati qatt ma hallas l-awment dovut fuq il-kera ghall-perjodu 2010 sa 2014;

Illi l-intimati qatt ma resqu sabiex jintlahaq ftehim gdid bejn il-partijiet wara l-1 ta' Gunju tas-sena 2013 ai termini ta' l-Artikolu 1531D(2);

Illi permezz tal-applikazzjoni sottomessa quddiem l-Awtorita dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fis-sena 2011, l-esponenti kienu informati illi l-intimati kienu ser ikomplu xogholijiet fuq il-faccata illi kienu inbdew wara li kien hareg lilhom il-permess lilhom numru 3979/05;

Illi l-esponenti ma kinux gew mgharrfa mill-intimati illi kienu saru xi applikazzjonijiet quddiem l-Awtorita ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar fis-sena 2005, u lanqas ma kienu nformati illi meta nhargilhom il-permess huma kienu ghamlu xi xogholijiet. Sussegwentement, kien inhareg permess numru PA491/12, f'isem l-intimat Austin Darmanin, ghat-tlestija ta' xogholijiet fuq il-faccata, illi kienu nbdew wara l-hrug tal-permess numru PA3979/05, u li ma kinux tlestew qabel skada l-permess;

Illi ricentement, l-esponenti gew infurmati minn terzi illi l-intimati kienu esegwew/jew inkarigaw persuni sabiex jesegwixxu xogholijiet strutturali gewwa l-hanut;

Illi minn spezzjoni illi saret mill-esponenti, irrizultalhom illi verament kienu saru xogholijiet strutturali fil-hanut propjeta taghhom, u dwar dan huma ma kinux informati mill-intimati;

Ghaldaqstant, u in vista tas-suespost, l-esponenti jitolbu umilment li dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

Jiddikjara illi l-intimati kienu moruzi fil-hlas tal-kera diversi drabi, u ghal diversi snin;

Jiddikjara illi l-intimati rrifjutaw illi jhallsu l-awment fil-kera dovuta wara illi dahlu l-emendi l-godda ghall-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta;

Jiddikjara illi l-intimati llum huma pensjonanti, u m'ghandhomx bzonn il-hanut ghall-ghejxien taghhom u nkarigaw salesperson stante illi t-talba taghhom sabiex il-kera tigi ceduta favur terzi giet rifjutata;

Jiddikjara illi l-intimati esegwew xogholijiet ta' natura strutturali fil-hanut minghajr ma talbu kunsens tas-sidien esponenti u ad insaputa taghhom;

Jghaddi sabiex jawtorizza lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess ta' dan il-fond;

Jordna l-izgumbrament mill-fond Darmanin Shoes, 33, Triq Melita, Valletta ta' l-intimati fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa dan l-Onorabbli Bord;

Bl-ispejjez u b'riserva ghall-pretensjonijiet tar-rikorrenti fir-rigward tad-danni sofferti minnhom minhabba l-agir ta' l-intimati."

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati prezentata fil-15 ta' Jannar 2016 li tghid hekk:

"1. Illi in linea preliminari, ir-rikors huwa irritu u null fit-totalità tieghu in kwantu illi la jsegwi l-formoli provduti appositament mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex isiru talbiet bhal dawn in ezami, la huwa maghmul fil-forma ta' talba bid-dispensa tas-smigh skont kif jipprovdi l-istess Kapitolu u lanqas jikkontjeni l-informazzjoni li l-ligi titlob b'mod tassativ.

2. Illi wkoll in linea preliminari, it-talbiet huma proceduralment u legalment insostenibbli in kwantu illi huma talbiet vagi, jonqsu milli jkunu specifici u ma jidentifikawx b'mod car dak li qed jipprova jitlob ir-rikorrent.

3. Illi subordinament u fil-mertu, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari, l-esponenti jirrespingu bis-sahha kollha l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-proceduri odjerni, u inter alia, ghas-segwenti ragunijiet:-

(a) Dawn il-procedimenti qed isiru biss b'animu vessatorju u temerarju da parti tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti, bit-tama illi permezz ta' pressjoni bhal din, ir-rikorrenti jiksbu xi haga, illi kif ser jirrizulta b'mod car, m'ghandhomx id-dritt ghaliha;

(b) L-esponenti qatt ma kienu moruzi fil-hlas tal-kera u di piu' qatt ma gew interpellati b'xi ittra ufficjali f'dan ir-rigward. Ad oltranza, meta l-istess kienet irrifjutata mir-rikorrenti, din giet debitament iddepozitata taht l-awtorità tal-Qorti;

(c) Ma hux veritier li jinghad li l-esponenti wettqu xi tibdil strutturali fil-fond in kwistjoni; u

(d) Ma jikkonkorru l-ebda wahda mill-elementi mehtiega a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghat-tehid tal-fond mill-esponenti lir-rikorrenti.

B'riserva ghall eccezzjonijiet u sottomissjonijiet ulterjuri skont kif tippermetti l-ligi."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra s-sentenza preliminari moghtija fis-27 ta' April 2017 dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-30 ta' Marzu 2021.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tal-14 ta' Mejju 2021.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Din il-kawza tittratta talba tar-rikorrenti *qua* sidien tal-fond ossia l-hanut bl-isem ta' Darmanin Shoes bin-numru 33, Triq Melita, l-Belt Valletta, fejn **ir-rikorrenti qeghdin jitolbu** (1) dikjarazzjoni li l-intimati rrifjutaw illi jhallsu l-awment fil-kera dovuta ai termini l-emendi tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta (2) dikjarazzjoni li l-intimati m'ghandhomx bzonn il-hanut ghall-ghejxien taghhom; (3) dikjarazzjoni li l-intimati esegwew xogholijiet ta' natura strutturali fil-hanut minghajr il-kunsens tas-sidien u (4) awtorizzazzjoni sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond u l-izgumbrament tal-intimati.

L-intimati laqghu ghat-talbiet tar-rikorrenti b'zewg eccezzjonijiet preliminari illi diga gew decizi bis-sentenza preliminari tas-27 t'April 2017 u eccepew fil-mertu illi: (1) il-proceduri huma vessatorji (2) l-intimati qatt ma kienu moruzi fil-hlas tal-kera (3) l-intimati ma wettqux tibdiliet strutturali u (4) Ma jirrikorrux l-elementi taht il-Kap. 69 ghar-ripreza tal-fond.

Ikkunsidra:

Principji Legali u Gurisprudenza Applikabbli

L-Ewwel u t-Tieni Talba tar-Rikorrenti

Illi permezz ta' l-ewwel u t-tieni talba taghhom ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddikjara li l-intimati kienu moruzi fil-hlas tal-kera u li naqsu milli jhallsu l-awment fil-kera dovuta wara l-emendi tal-Kap XVI tal-ligijiet ta' Malta.

Il-Bord jirrileva li bis-sahha tal-Att X tal-2009 kienu introdotti diversi emendi fil-Kodici Civili Kapitolu 16 kif ukoll il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Fost dawn l-emendi hemm dik fl-Artiklu 1531D fil-Kap 16 li tirraviza awment fil-kera ta' fondi kummercjali bir-rata ta' hmistax fil-mija fuq il-kera attwali fl-ewwel sena u jibqa' jizdied bl-istess rata ghall-perjodu ta' 3 snin sa' Dicembru 2013. B'hekk ir-rikorrenti jikkontendi illi l-kera pagabbli mill-intimat fl-1 ta' Jannar 2010 kellha tizdied bi hmistax fil-mija u tkompla tghola kull sena sa Dicembru 2013 bl-istess percentagg.

L-artikolu 1531D jistipula s-segwenti:

(1) Il-kera ta' fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod iehor milhuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Gunju, 1995 dwar kirja li tkun ghadha fil-perjodu originali taghha fl-1 ta' Jannar, 2010, ghandu fl-1 ta' Jannar, 2010 jigi mizjud b'rata fissa ta' hmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jigi mizjud kull sena kull l-ewwel ta' Jannar bi hmistax fil-mija fuq l-ahhar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Dicembru, 2013.

(2) Il-kera fl-1 ta' Gunju, 2013 ghandu jigi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, ghandu jittiehed bhala gwida ghall-kera l-Indici tal-Valur Kummercjali tal-Proprjetà kif jista' jigi stabbilit b'regolamenti maghmulin mill-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera ghandu mill-1 ta' Jannar, 2014 joghla b'hamsa fil-mija fis-sena sad-dhul fis-sehh ta' l-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-kaz ta' fond kummercjali, jekk kien hemm ftehim ghal zjidiet perjodici bejn il-partijiet, dan il-ftehim ghandu jibqa' japplika minghajr iz-zjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Izda, barra mill-kazijiet fejn iz-zjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tigi applikata z-zjieda kif proposta hawn qabel ghal fondi kummercjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra ufficjali mibghuta lil sid il-kera jew lil wiehed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jaghti pre-avviz ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun ghal zmien definit.

Il-Morozita fil-Hlas tal-Kera
Principji Legali u Gurisprudenza Applikabbli

Illi l-ligi li tirregola l-kera ma tissanzjonax biss in-nuqqas tal-hlas tal-kera izda aktar minn hekk tissanzjona n-nuqqas tal-hlas tal-kera fil-hin ossija d-dewmien tal-hlas tal-kera dovuta mill-intimat. Dan ukoll kif gie diversi

drabi abbraccjat u deciz mill-Qrati taghna f'diversi okkazjonijiet.

Hekk fil-kawza fl-ismijiet **John Mary sive Jimmy u Emmanuela sive Lily konjugi Montebello vs Jessie Borg,** Appell Civili Numru. 97/2003/1 deciz fis-27 ta' Gunju, 2007, il-Qorti qalet hekk:

"Opportunament, il-Qorti qeghda hawn tirreplika l-principji regolatrici f'materja ta' morozita bl-ghajnuna tal-gurisprudenza affermata:-

(1) 'Il-morozita ghall-finijiet ta' l-Artikolu 10 (a) tal-Kapitolu 109 [fil-prezent, Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] ma hijiex proprjament nuqqas ta' hlas sic et simpliciter imma nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni' (**Kollezz. Vol. XLVII P I p 287**);

(2) 'Rigward l-impuntwalita` l-ligi ma tiddistingwix u titraccja biss kriterju objettiv ghall-accertament ta' l-impuntwalita` ghall-finijiet ta' talba ghar-ripresa ta' pussess ta' fond lokat minghajr riferenza, in linea generali u salvi eccezzjoni kongruwi, ghall-motiv subjettiv li jkun ta' lok ghall-istess impuntwalita`' (**Kollezz. Vol. L P I p 79**);

(3) 'Jehtieg dejjem li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi biex ikun hemm morozita' (**Kollezz. Vol. XLVIII P I p 87**);

(4) ‘Il-ligi tikkontenta bil-morozita fil-kors tal-kiri ta’ qabel minghajr ma tirrestringi t-terminu ghall-ahhar kirja precedenti’ (**Kollezz. Vol. XXXVII P I p 328**);

(5) Li jfisser li ‘jekk l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kera fis-sens tal-ligi fi skadenza wahda, u in segwitu ssid jaccetta l-kera ta’ dik l-iskadenza u ta’ l-iskadenza ta’ warajha minghajr ma jaghmel ebda rizerva, b’mod illi, jekk in segwitu l-inkwilin jigi moruz fi skadenza ohra, is-sid ma hux prekluz li jagixxi ghall- izgumbrament ta’ l-inkwilin minhabba morozita f’zewg skadenzi’ (**Kollezz. Vol. XLVI P I p 289**); ...dak li trid il-ligi mhux l-accettazzjoni ta’ l-iskadenzi tal-kera li fihom kienet moruza imma n-nuqqas tal-puntwalita` taghha fil-hlas ta’ dawk l-iskadenzi mill-interpellazzjoni. Ara **‘Maggur Hannibal Scicluna nomine -vs- Chev. Joseph G. Coleiro’**, Appell, 17 ta’ Frar, 1995;”

Huwa principju wkoll stabbillit illi: “Rigward l-impuntwalita` l-ligi ma tiddistingwix u titraccja biss kriterju objettiv ghall-accertament ta’ l-impuntwalita` ghall-finijiet ta’ talba ghar-ripresa ta’ pussess ta’ fond lokat minghajr riferenza, in linea generali u salvi eccezzjoni kongruwi, ghall-motiv subjettiv li jkun ta’ lok ghall-istess impuntwalita`” (**Kollez. Vol. L P I p 79**);

“Dejjem tajjeb pero` li jinzamm in mira illi ‘trattandosi ta’ kondizzjoni espressament imposta mil-ligi ghall-finijiet tad-dekadenza minn dritt importanti li l-ligi in generali saret biex tipprotegi, wiehed ghandu jkun ferm rigoruz fl-interpretazzjoni u fl-applikazzjoni taghha”

(‘**Anthony Calleja et -vs- Carmelo Debono**’, Appell, 10 ta’ Frar 1961). Anke kieku stess kien “hemm dubju fl-interpretazzjoni dan id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej li minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista’ jigi jitlef il-pussess tal-fond’ (**Kollez. Vol. XXXI P I p 110**);”.

Gie ritenut ukoll illi: “Biex l-inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtieg li huwa jkun baqa’ moruz fil-hlas ta’ zewg rati ta’ kera, u illi ghal kull rata huwa jkun gie interpellat ghall-hlas u halla jghaddu 15-il gurnata mill-interpellazzjoni minghajr ma jhallas, u mhux bizzejjed li ssir interpellazzjoni wahda ghal zewg rati jew anke aktar”. (“**Farrugia pro et noe vs Bonnici et**”, Vol XXX IA -1- 106).

“Jekk iz-zewg skadenzi jkunu maqghudin flimkien u ssir interpellazzjoni wahda, allura jigi maqtul l-iskop tad-disposizzjoni li barra mill-iskadenzi ghandu jkun hemm interpellazzjoni fil-kaz almenu ta’ zewg skadenzi (sottolinear tal-Qorti ta’ l-Appell)”.

Provi

Permezz ta’ Nota[1] prezentata fit-30 ta’ Marzu 2016, ir-rikorrenti ddikjaraw li l-intimati kienu moruzi fil-hlas ta’ kera diversi drabi u ghal diversi snin u ressqu lista tal-pagamenti kif saru, liema lista taqra hekk:

[1] A folio 15-16 tal-process.

- *Illi fis-sena 2007, kien inqala' dizgwid bejn il-kontendenti, u l-intimat kien beda jiddepozita l-kera gewwa l-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Malta). Mill-iskeda tad-depoziti irrizulta illi:*
- *Ghall-kera tas-sena 2007, l-intimat kien iddepozita nhar is-6 ta' Novembru 2007;*
- *Ghall-kera tas-sena 2009, l-intimat kien iddepozita nhar l-24 ta' Awissu 2008;*
- *Ghall-kera tas-sena 2011, l-intimat kien iddepozita l-kera ghall-perjodu 1 ta' Jannar 2011 sat-30 ta' Gunju 2011, nhar id-9 ta' Marzu 2011 filwaqt illi kien iddepozita l-kera ghall-perjodu 1 ta' Lulju 2011 sal-31 ta' Dicembru 2011 nhar il-25 t'Awissu 2011;*
- *Illi l-kera ghas-sena 2008, qatt ma kienet giet depozitata l-Qorti u fil-fatt thallset mill-intimat lill-esponenti f'Gunju tas-sena 2012;*
- *Illi fis-sena 2013, l-intimat hallas ammont ta' €145.71 anqas mill-ammont ta' kera minnu dovut, minkejja illi l-esponenti ipprotestaw mieghu u gibdulu l-attenzjoni illi l-kera minnu mhallsa inqas;*
- *Illi apparti minn hekk, l-intimat ittenta jhallas ammont anqas ta' kera fis-sena 2014, u fil-fatt, il-kera illi ried ihallas l-intimat kienet giet ritornata lilu stante illi huwa kien ried ihallas ammont ta' €166.97 anqas mill-ammont tal-kera minnu dovut.*

Simon Saliba[2] xehed li huma kienu talbu lill-intimat sabiex jghaddilhom il-ktieb tal-kera u sabiex jinfurmahom jekk hemmx kuntratt ta' kera, izda l-intimat

[2] A folio 50-64 tal-process

naqas milli jghaddilhom l-informazzjoni mitluba minnhom, u ghalhekk ghazlu li ma jaccettawx il-kera, li bdiet tigi depozitata l-Qorti. Spjega li l-intimati kienu moruzi bejn is-sena 2008 u 2009 izda tali kirja thallset fis-sena 2012. In oltre, ir-rikorrenti prezentaw nota[3] bic-cedoli depozitati mill-intimati liema depoziti kienu s-segwenti:

1. Prezentata fis-sena 2009 ghall-perjodu bejn 1 ta' Lulju 2009 u 31 ta' Gunju 2010 fl-ammont ta' €279.52c;
2. Prezentanta fid-9 ta' Marzu 2011 fl-ammont ta' €321.45 ghall-perjodu bejn 1 ta' Lulju 2010 u 31 ta' Gunju 2011;
3. Prezentata fil-25 ta' Awwissu 2011 fl-ammont ta' €369.67c ghall-perjodu bejn l-1 ta' Lulju 2011 u l-31 ta' Gunju 2012;
4. Prezentata fl-20 ta' Frar 2015 fl-ammont ta' €592.20c rapprezentanti €446.49c ghall-kera dovut ghas-sena 2014 u €145.70 rapprezentanti arretrati ta' kera ghas-sena 2013;
5. Prezentata fil-5 ta' Settembru 2015 ghall-perjodu tas-sena 2015 fl-ammont ta' €468.81c

Simon Saliba kompla jixhed li fis-sena 2013, is-Sur Darmanin kien baghtilhom ittra fejn qalilhom is-segwenti "*Kindly accept this letter as a notice, that as the rent of 2013 of the shop at 33, Melita Street, Valletta will be as the previous year. This is because the government has not yet confirmed the rate percentage of the rent*". Qal li l-intimat ma accettax li fis-sena 2013 kellha terga'

[3] A folio 22-28 tal-process

toghla l-kera b'5% u minkejja li tramite l-avukat taghhom l-intimat gie infurmat bl-awment fil-kera, huwa baqa' jirrifjuta li jaghmel dan.

Daniel Saliba[4] ukoll xehed li permezz ta' ittra datata 28 ta' Lulju 2007, hu tramite l-avukat tieghu kien talbu lill-intimat sabiex jghaddilu l-ktieb tal-kera izda minflok l-intimat baghtlu biss kopja ta' l-ahhar hames ircevuti. Tenna li minhabba dan, inqala' dizgwid bejniethom u qatt ma tkellmu aktar hlief tramite l-avukati taghhom u tramite ibnu Simon Saliba. Zied jghid li kien ghalhekk li l-intimat beda jiddepozita l-kera l-Qorti izda l-kera ghas-sena 2008 thallset f'Gunju 2012 wara li l-intimat gie interpellat permezz ta' ittra legali datata 5 ta' Gunju 2012 filwaqt li kompla jghid li fis-sena 2013 kellha tigi awmentata l-kera tal-hanut skond l-emendi fil-ligi tal-kera ta' l-2009 izda l-intimat naqas milli jhallas l-awment minkejja li kien gie debitament interpellat permezz ta' ittra datata 9 ta' Lulju 2014. Sussegwentament u cioe' fis-sena 2014 Darmanin rega' baghat cekk ghal kera ta' dik is-sena fl-ammont ta' €279.52c minflok l-ammont bl-awment fl-ammont ta' €446.49c u minhabba f'hekk ma accettax il-kera b'Darmanin jirrikorri ghall-hlas ta' kera fil-Qorti.

B'referenza ghall-kera, l-intimat **Austin Darmanin**[5] spjega li fis-sena 1981, hu u missieru Paul Darmanin krew il-hanut 33, Melita Street, Valletta minghand is-sinjuri Alfred u Lucy Bencini ghas-somma ta' mija u

[4] A folio 157-160 tal-process
[5] A folio 183-196 tal-process

ghoxrin Lira (Lm 120) fis-sena (ekwivalenti ghal €279.52) li kienet tithallas kull sena bil-quddiem fl-1 ta' Lulju. Xehed li fl-1 ta' Lulju 2007 kien imissu jhallas l-ewwel kera lis-sinjuri Saliba, u peress li ma kien sema' xejn minghandhom, kien baghatilhom cekk bil-kera izda c-cekk baqa' ma ssarrafx. Spjega li kien ghalhekk li huwa baghatilhom ittra rregistrata fis-27 ta' Lulju 2007 fejn talabhom jikkonfermaw li rcevew il-kera u rcieva lura minghand l-avukat tar-rikorrenti fejn talbu kopja tal-ktieb tal-kera li kellu mas-sidien precedenti u kopja tal-kuntratt ta' kera. Qal li peress li c-cekk baqa ma ssarrafx, huwa beda jiddepozita l-kera l-Qorti sas-sena 2011 stante li fis-sena 2012 huwa kien rcieva minghand l-avukat tar-rikorrenti fejn infurmahom li kienu ser jibdew jaccettaw il-kera u kien anke infurmahom li ma kienux sabu cedola ghall-kera dovuta ghas-sena 2008. Kompla jghid li kien ghalhekk li fit-13 ta' Gunju 2012, l-avukata tieghu bghatet ittra b'risposta lill-Avukat Farrugia fejn infurmatu illi bi zvista ma kienitx giet despozitata l-kera ghas-sena 2008, u mal-ittra baghtet cekk bil-hlas tal-kera tas-sena 2008 u cekk iehor bil-hlas tal-kera ghas-sena 2012 madanakollu jispecifika li hu kien baghat il-kera msemmija dovuti fis-sena 2008, izda c-cekk kien gie rritornat lilu.

Zied li sussegwentement, is-sinjuri Saliba zbankaw ic-cedoli bil-hlas tal-kera ghall-perjodi ta' bejn is-snin 2007 sa 2008, 2009 sa 2010, 2010 sa 2011 u 2011 sa 2012. Qal li fis-sena 2013 kien baghat cekk bil-kera ghall-perjodu ta' bejn 2013 sa 2014 fl-ammont ta' €279.52c izda bi zvista ma kienx inkluda z-zieda fil-kera skont il-ligi, izda

dan ic-cekk issarraf u gie accettat mis-sinjuri Saliba minghajr problemi madanakollu fis-sena 2014, rcieva ittra datata 9 ta' Lulju 2014 minghand l-avukat tas-sinjuri Saliba fejn infurmatu li ghall-perjodu ta' bejn is-sena 2013 sa 2014 kellu jhallas s-somma ta' €425.23c u ghall-perjodu ta' bejn is-sena 2014 sa 2015 kellu jhallas is-somma ta' €446.49c u permezz fis-16 ta' Lulju 2014, hu baghat cekk lis-sinjuri Saliba bid-differenza tal-kera ta' €145.71c mitluba minnhom ghall-perjodu ta' bejn is-sena 2013 u 2014 u €446.49c ghall-perjodu ta' bejn is-sena 2014 sa 2015. Xehed li minkejja li hu hallas, ic-cekk baqa' ma ssarrafx mis-sinjuri Saliba.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti talbu lil dan il-Bord sabiex jiddikjara li l-intimati kienu moruzi fil-hlas tal-kera diversi drabi u ghal diversi snin.

Illi mill-atti rrizulta li l-intimati ma kinux qieghdin jiddepozitaw il-hlas ta' kera fil-hin, u effettivament effettwaw il-hlas dovut minnhom wara illi, permezz ta' ittra, ingibditilhom l-attenzjoni li l-kirja depozitata ma kinitx tinkludi l-awment kif kontemplat fil-ligi.

Jirrizulta wkoll illi l-intimat naqas milli jiehu in konsiderazzjoni l-awment mill-1 ta' Jannar 2010 fic-cedola prezentata minnu, u tali zieda kienet depozitata wara zmien permezz tac-cedoli tad-9 ta' Marzu 2011 u tal-25 ta' Awwissu 2011. In oltre, permezz tac-cedola pprezentata fl-20 ta' Frar 2015 l-intimat iddepozita

ammont addizzjonali ta' €145.70c rapprezentanti arretrati ta' kera ghas-sena 2013.

Illi, minkejja li saru tali depoziti pero', jirrizulta ampjament illi (1) tali depoziti kienu tardivi u dan kif jirrizulta mix-xhieda msemmija, mill-istess cedoli u anke mix-xhieda moghtija mill-intimat innifsu u mhux biss izda (2) l-ammont depozitat ma kienx ikopri l-kera shiha dovuta bl-awmenti skont il-ligi tant li tali awmenti gew depozitati b'cedoli sussegwenti diversi snin wara illi tali awmenti kienu saru dovuti.

In oltre, l-fatt illi l-kera ma gietx depozitata mill-ewwel fl-ammont shih dovut, u cioe' biz-zieda skont il-ligi, ggib ghalhekk ir-rizultat illi l-kera dovuta mill-intimat ma kinitx qeghda tigi depozitat fiz-zmien li trid il-ligi stante li l-ammont depozitat mill-inkwilin ma kienx l-ammont shih dovut.

Konsegwentament l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti gew ampjament pruvati.

It-Tielet talba

Illi permezz tat-tielet talba, r-rikorrenti talbu lil dan il-Bord jiddikjara li l-intimati huma pensjonanti u m'ghandhomx bzonn il-hanut ghall-ghixien taghhom.

Fuq din il-kawzali, il-provi tar-rikorrenti kienu fis-sens li l-intimat qorob ghall-pensjoni, ried illi jcedi l-kirja tant li permezz ta' ittra datata 5 ta' Novembru 2009, huwa kien

informa lir-rikorrenti bix-xewqa tieghu u meta dawn ta' l-ahhar oggezzjonaw, huwa kien talab somma flus sabiex jivvaka l-hanut mertu ta' din il-kawza u stante li r-rikorrenti kienu rrifjutaw, kien inkariga *salesgirl* bl-isem ta' Janice Gatt izda hu qatt ma kien ikun fil-hanut.

Illi min-naha tieghu, l-intimat xehed li huwa kien informa lir-rikorrenti li kien ser jaghlaq wiehed u sittin sena u li kien lest li johrog mill-fond kieku tah rigal, offerta li madanakollu ma gietx accettata mis-sidien.

Il-Bord jinnota li mix-xhieda ta' **Joseph Saliba**[6] in rapprezentanza tal-*jobsplus* irrizulta li l-intimat Austin Darmanin issottometta l-formola tat-tmiem tal-impjieg tieghu stess fid-29 ta' Marzu 2011. Dan l-att l-intimat ghamlu unilateralment u minghajr ebda influwenza ta' hadd u fid-dawl ta' tali prova huwa car li l-intimat stess iddikjara illi ma kienx se jkompli jopera n-negozju tieghu minn dik id-data l-quddiem.

Ir-raba' talba

Illi permezz tar-raba' talba taghhom, ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord sabiex jiddikjara li l-intimati esegwew xoghlijiet ta' natura strutturali fil-hanut minghajr ma talbu kunsens tas-sidien esponenti u ad insaputa taghhom u konsegwentament jawtorizza li jirriprendu l-pussess ta' dan il-fond u jordna l-izgumbrament.

[6] A folio 276-278 tal-process

In primis irid jinghad li l-artikolu 1564 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiprojbixxi miljoramenti minghajr il-kunsens espress tas-sid. Id-disposizzjonijiet rilevanti fil-Kodici Civili huma s-segwenti:

1564. (1) 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.

(2) B'dan kollu, il-kerrej għandu jedd jieħu lura dawk il-miljoramenti, billi jerġa' jqiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel ma saru, iżda dan kemm-il darba, għal dawk li huma l-miljoramenti li jkunu għadhom jeżistu fit-tmiem tal-kiri, huwa juri li jista' jieħu xi utli minnhom billi jaqlagħhom, u sid il-kera ma jagħżilx li jżommhom, u jħallas lillkerrej somma daqs il-ġid li dan jista' jieħu li kieku jaqlagħhom.

1570. Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti loħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall talkuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:

Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall

jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika.

Izda fil-kawza **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti**, deciza mill-Qorti ta' L-Appell nhar l-1 ta' Dicembru, 2004, il-Qorti tal-Appell irriteniet illi "*Jidher minn skorta ta' sentenzi illi l-precitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temprat sew fuq l-insenjament ta' l-awturi bhal Pacifici Manzoni u Laurant. Dan fis-sens illi gie zviluppat il-principju illi l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghad-dgawdija tal-post u l-fond jista' jigi riprestinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni. Ara "Vincenzo Desira vs Angelo Spiteri et", Appell, 7 ta' Gunju 1977; "Maria Scerri vs Domenico Mifsud", Appell, 6 ta' April 1973;" Ghal zmien twil il-gurisprudenza ttenni illi f'materja bhal dik in rigward, minkejja illi l-artikolu 1654 tal-Kodici Civili jiprojbixxi tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid, certu bdil ta' natura strutturali huwa permess ciononostante basta li dan ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid u tali tibdil huwa mehtieg ghat-tgawdija tal-fond li jista' jkun riprestinat meta taghlaq il-kirja.*

Fil-kawza appena citata **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti**, App 1.12.2004, l-istess Qorti

tal-Appell ghamlet osservazzjoni pertinenti hafna ghal kaz in ezami meta irriteniet illi "*Biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz. Pero' il-konduttur ma jkunx jista' jaghmel lanqas dawn il-modifikazzjonijiet jekk il-kuntratt tal-lokazzjoni jevvietahomlu, Ara* ***Kollez Vol. XLIX P I p263***".

Ikkunsidra:

Illi ghalhekk dan il-principju japplika fin-nuqqas ta' ftehim espress. Fil-kaz odjern ma jirrizultax illi kien hemm ftehim espress f'kuntratt ta' kera li jaghti dan id-dritt lill-inkwilin.

U li kieku kien jezisti kuntratt ta' kera kien jinkombi lill-intimat illi jipproducih u jipprova li tali kuntratt kien jaghtih id-dritt espress illi jaghmel alterazzjonijiet fil-fond lilu mikri, haga li l-intimat ma ghamilx.

Illi in oltre, kif inghad mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Joseph Borg et vs Alfred Micallef et** deciza nhar 2.2.2018, *"L-imsemmija disposizzjoni giet watered down mill-gurisprudenza: "Il-kerrej avolja ma jottjenix il-permess tas-sid jista' jaghmel innovazzjonijiet fil-fond lokatizju purche' dawn ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjeta', ikunu jistghu jigu rimossi meta tispicca l-lokazzjoni u jkunu necessarji jew utili ghall-godiment tal-fond (****Vol. XXIX.ii.681****)" (****Joseph Busuttil et vs***

***Carmelo Pace et**, Prim'Awla, 31 ta' Jannar, 1995). Pero' jibqa' l-fatt li r-regola generali hi li ma jistax isir tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid. Ghalhekk li jkun jista' jsir tibdil minghajr il-kunsens tas-sid ghandha tkun l-eccezzjoni u mhux ir-regola."*

Illi fid-dawl tal-principji legali, dan il-Bord sejjer jevalwa x-xoghlijiet li saru mill-inkwilin. Fix-xhieda tieghu **Simon Saliba**[7] spjega li f'Awwissu tas-sena 2011, missieru irċieva '*stop notice'* min-naħa tal-MEPA li kienet tgħid "*Għandek żvilupp li jikkonsisti f'tibdil ta' faċċata tal-ħanut billi żarmajt il-vetrini kif ukoll l-irħam tal-faċċata dan kollu mingħajr permess"*. Xehed li missieru ma kienx jaf li qeghdin isiru xi alterazzjonijiet fil-proprjeta' in kwistjoni u qatt ma kienu nfurmati li ser isiru dawn l-alterazzjonijiet u lanqas taw il-kunsens ghalihom. Zied jghid li l-intimat kellu permess pero' dan il-permess kien skada u allura ħarġitlu '*reinforcement notice'* u sussegwentament giet registrata applikazzjoni l-MEPA li kienet tgħid *'Completion of works commenced under permit PA 3979/05. Not completed prior to the expiry of permit'* liema applikazzjoni saru jafu biha peress li giet mibghuta ittra lir-rikorrenti *qua* sidien mill-Awtorita'. Kompla jghid li huma kienu jafu biss bix-xoghlijiet li huma marbutin ma' bdil tal-koxxa li hemm mal-faċċata, u cioe bdil sabiex jidhol l-'*air-condition'* ġewwa u ssir tieqa tal-injam. L-istess xhud zied li huma kellhom dubju dwar jekk sarux xi tibdiliet strutturali peress li bdew jaraw hafna bidliet minn barra, liema dubju gie kkonfermat tant li hu sab li saru

[7] A folio 50-64 tal-process

alterazzjoniijiet strutturali fosthom djieqet il-bokka li kien hemm biex tinżel għal ġol-kantina, tpogga 'frame' tal-ħadid, ġie modifikat id-drenaġġ u saru pajpijiet ġodda. Ix-xhud kompla jghid li hemm xi xogħol li ma sarx skont l-arti u s-sengħa tal-bini u li dawn ix-xogħlijiet kollha li qed isemmu ma jafu xejn bihom inkluz li nbiddlet is-sistema tal-ilma u s-sistema tad-drenaġġ u li ukoll saret xi ħsara. Spjega li hemm taraġ ġdid li twaħħal mall-istruttura, saru alterazzjoniijiet fil-koxox tal-bieb, il-madum ta' ġewwa li kien l-antik, ma baqax dieħel sa ġewwa għax ma kellhomx aktar mill-madum l-antik, is-saqaf tal-konkos ġie trimjat sabiex jkun hemm aċċess ghal 'toilet', u xehed li kif ġie trimjat dan is-saqaf huwa perikoluż biex tidħol ġo 'toilet' għaliex tista' taqa' għal isfel u trid taqbeż biex tidħol, haga li mhix aċċettabli fl-ippjanar. Zied jghid ukoll li fil-kantuniera hemm nieżla katusa tad-drenaġġ li llum ġiet magħluqa u ma jistax issir manutenzjoni għaliha, twahhlu s-soffitti u xi xkaffar ta madum ġdid. Qal li fl-opinjoni tieghu, l-aktar ħaġa mportanti li saret hi il-bieb tal-ħġieġ tal-'*stainless steel'* fuq il-faċċata stante li dan il-bieb qatt ma ġie approvat mill-Planning Authority peress li l-fond jinsab ġo 'World Heritage Site' il-Belt Valletta.

Ix-xhud qal li l-intimat ma ezegwixix ix-xoghol skond il-permessi tant anke il-kulur kien approvat bħala bronze u sar iswed; u minflok it-tieqa ta' fuq, kellha ssir '*fixed timber louvre'* li ma saritx u lanqas ma giet approvat '*stainless steel frame'* a kuntrarju tal-permess li jghid "*All external apertures and balconies shall be constructed in timber".*

Oliver Magro[8] xehed nhar il-21 ta' Novembru 2017 fil-kapacita' tieghu ta' Senior Officer fl-ufficcju legali tal-Planning Authority fejn spjega li permezz ta' applikazzjoni sottomessa mill-intimat u li ggib in-numru 3979 tas-sena 2005 biex jirreloka l-*air-condition unit* fuq il-faċċata u jbiddel is-*shop front* għal *travertine cladding*, giet approvata u l-permess ħareġ fit-18 ta' Lulju tas-sena 2006. Tenna li fl-applikazzjoni Austin Darmanin kien iddikjara li l-art mhix tiegħu pero' kien innotifika lil ċertu wieħed Benċini skont il-formola li ssottometta l-istess intimat Austin Darmanin, liema permess hareg u kellu validita' ta' 5 snin u cioe' sat-18 ta' Lulju 2011. Spjega li sussegwentament, kien sar rapport li kienu qed isiru xi xogħlijiet bla permess u kien ghalhekk li hu flimkien ma' *enforcement officer* kienu marru *on site* u kkonstatata xogħol fuq il-faċċata mhux lest kif ukoll kien hemm xi *alterations* interni minghajr permess u li ovvjament minħabba li l-Belt hija UTA conservation area, tirrikjedi permess għalihom. Xehed illi dakinhar kien għaddej xogħol bla permess hu nħareġ *enforcement notice* li ġġib referenza 401 tal-2011 u sussegwentament l-intimat dahhal appikazzjoni ohra biex ikompli jahdem minhabba li l-permess kien skadielu, liema applikazzjoni kienet limitata biss ghall-faccata filwaqt li kompla jghid li applikazzjoni fuq xoghlijiet interni ma dahhalx u li sa dakinhar l-intimat kien qatt ma dahhal applikazzjoni ghall-alterazzjonijiet strutturali interni.

[8] A folio 120-131 tal-process

Oliver Magro spjega li l-intimat kien talab biex iċaqlaq l-*airconditioning unit.* Tenna li gewwa l-Belt l-*air-conditioning units* mhux suppost jiġu jidhru allura ġieli jagħmlu gallarija fuqhom inkella f'dan il-każ peress li ma kienx hemm jagħmluhom wara *shop front.*

Daniel Saliba[9] xehed li darba kien ghaddej flimkien ma' martu minn Triq Melita, Valletta u ntebhu illi l-hanut kien imbarrat bl-injam u li kienu qeghdin isiru xoghlijiet fih u xi granet wara kien rcevew Enforcement Notice bin-numru 00401/11 mill-Awtorita ta' l-Ippjanar fejn gew infurmati li kien qeghdin isiru xoghlijiet bla permess. Spjega li sussegwentament l-intimat kien rega' issottometta applikazzjoni quddiem l-Awtorita' ta' l-Ippjanar Numru 419/12 u din id-darba kienu gew infurmati li kellhom isiru xoghlijiet fuq il-faccata, u cioe' jiccaqlaq il-unit ta' l-airconditioning, titbiddel il-faccata ta' l-aluminium u ssir bl-irham travertine u tibdel it-tabella tal-hanut. Spjega li Darmanin kien marbut li jimxi mal-pjanti li kien issottometta lill-Awtorita', u jwettaq biss xoghlijiet fuq il-faccata. Zied jghid li permezz ta' ittra tad-9 ta' Lulju 2014, kienu talbu lil Darmanin sabiex jaghmlu spezzjoni tal-hanut nhar it-18 ta' Lulju 2014, ghal liema spezzjoni attendew martu u ibnu li izda ma thallewx jispezzjonaw il-fond u wisq anqas jiehdu ritratti u kejl izda kienu ftehmu li kelha ssir spezzjoni nhar l-5 ta' Ottubru 2014 fil-11:00am waqt liema ibnu thalla jiehu ritratti u kejl.

[9] A folio tal-process 157-160 tal-process

Vincenza sive Censina Saliba[10] xehdet permezz ta' l-affidavit fejn kkonfermat il-kontenut ta' l-affidavit ta' zewgha u ziedet tghid li meta marret flimkien ma' binha kienu intebhu li Darmanin kien ghamel xoghlijiet strutturali fil-hanut u cioe' kien nehha l-access ghall-kantina, bidel il-madum, kien nehha l-partition ta' l-injam li warajha kien hemm skalapiza biex wiehed seta' ghall-kmamar soprastanti, u minn flokha kien ghamel tarag, u kien ghamel dahliet fil-hajt li fihom ghamel vetrini. Qalet li kien sar access, waqt liema setghet tinnota li kien sar xoghlijiet fil-kmamar sottoposti ghall-hanut, inkluz it-ticrit ta' bibien, b'mod illi l-access ghall-kamra tal-banju sar perikolanti, u acceddew ghall-kantina minn bokkaport miksi bil-madum. Qalet li fil-kantina jidher illi kien gie mcaqlaq is-sistema tad-drenagg, u fil-fatt, il-katusi l-godda ma tqeghdux skont is-sengha u l-arti rikjesta mill-professjoni, u kien hemm katusa minnhom li kienet qed toqtor, apparti illi tkissru ix-xorok sabiex jigu mghoddija pajpijiet u katusi.

L-intimat **Austin Darmanin**[11] xehed li b'referenza ghax-xoghlijiet huwa kien applika sabiex jaghmel xi xoghlijiet fuq il-faccata tal-fond izda Simon Saliba kien ghamel *enforcement notice*. Kompla jghid li meta ddecieda li jbiddel il-faccata u jaqla' l-ħanut, kien informa lill-Perit Patrick Camilleri biex igeddu l-permess peress li kien ser jiskadi izda l-Perit kien infurmah li mhux daqshekk importanti li jsir dan u li jekk jiskadi, jergghu japplikaw. Zied jghid li minhabba l-*enforcement notice* huwa ma

[10] A folio 178-179 tal-process
[11] A folio 183-196 tal-process

setax ikompli jahdem la barra u lanqas gewwa izda din l-*enforcement notice* tnehhiet u l-Perit tieghu rega' applika u tkompla u tlesta x-xoghlijiet kemm fuq barra kif ukoll fuq gewwa. Tenna li x-xoghlijiet ta fuq gewwa jikkonsistu fi tnehhija tal-xkaffar; kien hemm il-conduit kollha mtaqqab għax kien ilu mill-1980 li rrangawh u kien hemm it-tapit fl-art minn wara l-irħama sa ġewwa; nehha t-tapit u ghamel madum ġdid filwaqt li zied jghid li l-aċċess għal fuq ma biddluhx u halla kollox kif inhu. Qal ukoll li t-taraġ kull ma kien, kien skalapiża tal-injam u ghamel frame tal-ħadid.

Xehed li l-fond jikkonsisti fil-hanut *groundfloor level, basement* u *first floor* u li l-access ghal kantina huwa permezz ta' sellum tal-hadid. Mistoqsi fuq il-katusi, huwa spjega li dawn biddilhom ricenti izda ma sar ebda tibdil fil-kantina li ilha l-istess mis-sena 1980. Kompla jghid li kellhom xkaffar, l-iskalapiża kienet mgħottija, kellhom bieb ta' l-aluminium u kien jitla bl-iskalapiża fuq izda din l-skalapiża tmermret għax hija antika, l-xkaffar li kellhom fejn kien hemm it-taraġ nehhewh biex il-ħanut jikber u peress li l-skalapiża kienet imermra neħħewha u ghamlu taraġ tal-ħadid għal fuq bil-wiċċ ta' l-injam. Mistoqsi jekk l-aċċess għal fuq kienx messu meta ghamel ix-xogħlijiet, hu wiegeb fin-negattiv u li lanqas kabbar il-bibien. Zied jghid li l-access ghal-kmamar tal-banju minn dejjem kien hekk.

Fl-affidavit tieghu, l-intimat cahad kwalunkwe allegazzjoni ta' alterazzjonijiet strutturali tant li xehed li l-hanut ghadu fl-istat li kien meta bdiet il-kirja fis-sena

1981, u ghajr ghal xi tibdiliet fil-finishings u tiswijiet fil-plumbing qatt ma mess l-istruttura tal-bini jew ghamel xi alterazzjonijiet strutturali.

Il-Perit Patrick Camilleri[12] xehed nhar l-10 ta' April 2019 fejn spjega li ghal habta tas-sena 2005 l-Planning Authority kellha proċess fejn kienet qed tipprova tneħħi *airconditioning units* minn mal-faċċati ta' proprjetajiet il-Belt u kienu kellmu lis-Sur Darmanin u talbuh biex ineħħi l-*airconditioning unit* li kellu fuq il-faċċata tal-ħanut. Tenna li s-sur Darmanin kien ikkuntattjah u qallu li la darba ħa jaqla l-*airconditioning unit*, kien behsiebu jaghmel *upgrade* tal-faċċata tiegħu li kienet *silver aluminium* dak iż-żmien u ghalhekk ghamel l-applikazzjoni lill-Planning Authority. Il-permess kien inħareġ "*to relocate air conditioning unit on facade and replace aluminium shop front with travertine cladding including the replacement of signage*", liema permess kien ghal 5 snin u wara kwazi 5 snin izda qabel ma skada l-permess, l-intimat kien infurmah li diga kellu nies biex jaghmlu x-xoghol u setghu ilestu qabel jiskadi l-permess izda x-xoghol ma tlestix u fit-2 ta' Awwissu 2011 kien inħareġ *enforcement notice* mill-Planning Authority li jghid "*Għandek żvilupp li jikkonsisti f'tibdil tal-faċċata tal- ħanut billi żarmajt il-vettrini kif ukoll l-irħam mal-faċċata u dan kollu mingħajr permess"*. Kompla jghid li huwa kien ghamel appell lit-Tribunal, fejn spjegalhom illi l-irħam kien qed jitwaħħal mhux qed jinqala' u wara li kellmu lill-Planning Authority kienu irtiraw l-*enforcement notice* tagħhom. Il-Planning Authority

[12] A folio 334-341 tal-process

kienet talbitu x'inhuma x-xogħlijiet li kienu se jsiru fil-proprjetà, rigward ix-xogħol fuq ġewwa, għax hu kien qieghed issostni magħhom li xogħol li qed isir fuq ġewwa ma kienx hemm bżonn permess. Tenna li f'laqgha li kellhom mas-Sur Oliver Magro huwa spjegalu x-xogħlijiet li se jsiru u cioe' "*re-tiling of the floor, re-enstatement of the mineral fibre suspended ceiling that has been taken down at the commencement of works, in other words , he will be re-fixing the very same suspended ceiling as there were before, installation of free standing timber shelving, installation of surface mounted electrical conduit, installation of gypsum board lining to some areas to conceal the surface mounted conduit"* u insista li ma kienx hemm bzonn ta' permess ghal dan ix-xoghol fuq gewwa izda kellu japplika mill-gdid ghax-xoghlijiet li kien fadal tant li l-permess inhareg nhar it-18 ta' Mejju 2012 biex jitkompla x-xoghol fuq il-faccata. In kontro ezami, mistoqsi fuq l-iskalapiża huwa spjega li ma ghandux idea u lanqas ma kien jaf jekk waqt li kienu qed isiru x-xoghlijiet gewx imcarta xi aperturi biex minn twieqi saru bibien. Xehed li kieku kien hemm xi xogħlijiet strutturali kien ikollu japplika l-permess għalihom żgur.

Ikkunsidra:

Illi mill-imsemmija provi jirrizulta illi l-intimati ma kellhomx il-kunsens tar-rikorrenti sabiex jaghmel kwalunkwe xoghlijiet illi huwa jammetti illi ghamel fil-fond mikri lilu. Tant li fis-sena 2011 u cioe' meta l-intimat dahhal applikazzjoni sabiex ikompli bix-

xoghlijiet, huwa ma kienx avvicina lir-rikorrenti izda dawn saru jafu minn ittra li huma rcevew mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

Illi ghalhekk kien jinkombi lill-intimati illi jipprovaw li huma setghu kellhom il-kunsens tas-sidien precedenti, haga li l-intimati ma ghamlux.

Illi in oltre jirriulta li l-intimati ma mxewx mal-permess moghti mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar tant li din kienet harget *enforcement notice*.

In oltre, skond ix-xhieda ta' **Oliver Magro**,[13] wara li sar rapport li kienu qed isiru xi xoghlijiet bla permess, hu flimkien ma' *enforcement officer* kienu marru *on site* u kkonstatata xogħol fuq il-faċċata kif ukoll xi *alterations* interni minghajr permess, liema xoghlijiet jirrikjedu permess galadarba l-fond jinsab gewwa l-Belt. Xehed li applikazzjoni fuq xoghlijiet fuq il-faccata kienet giet sottomessa izda qatt ma dahlet ebda applikazzjoni fuq xoghlijiet interni.

Illi kien l-istess intimat li xehed li huwa biddel katusi u madum fost xoghlijiet ohra, liema xoghol certament jirrikjedi l-permess tas-sid.

Illi fid-dawl ta' dan kollu jirrizulta wkoll minghajr ebda dubju li l-intimati ghamlu xoghlijiet strutturali minghajr ma ottjenew il-permess minghand ir-rikorrenti u mhux

[13] A folio 120-131 tal-process

hekk biss izda wkoll, minghajr ma ottjenew il-permess skont il-ligi minghand l-Awtorita' tal-Ippjanar.

Kif intqal mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet **Zammit v. Urry,** deciza fit-3 ta' Dicembru, 1998, jekk isir xoghol bla permess, u kwindi tassoggetta l-fond ghall-*enforcement order* u ghar-rimozzjoni ta' l-istess, dan jammonta ghal "dannu kbir" li jista' anke jiggustifika l-izgumbrament.

Dan il-principju kompla jigi applikat mill-Qrati taghna stante illi l-inkwilin ma jistax jircievi fond b'lokazzjoni u jirritornah lis-sid b'alterazzjonijiet li ma jkunux koperti bil-permessi tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar liema sitwazzjoni tkun ta' pregudizzju ghas-sid.

Illi ghalhekk il-Bord huwa tal-fehma illi din it-talba hija gustifikata.

Ikkunsidra:

Illi fid-dawl ta' dak kollu fuq espost, u in linja mal-gurisprudenza u principji legali abbraccjati mill-Qrati taghna l-Bord huwa tal-fehma illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu milqugha.

Decide:

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet fuq esposti, il-Bord qieghed (1) jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jichad l-eccezzjonijiet tal-intimati u (2) jawtorizza lir-rikorrenti

jirriprendu l-pussess tal-fond mertu tal-kawza u (3) jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond Darmanin Shoes, 33, Triq Melita, Valletta u ghall-fini ta' zgumbrament, dan il-Bord qieghed jipprefigi terminu ta' zmien tletin jum mil-lum.

Bl-ispejjez kollha a karigu ta' l-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur