BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 61/2014

Alfred Testa, Joseph Micallef, Emanuel Micallef u Antonio Bonello

vs

Connie Micallef u b'dikjarazzjoni fis-seduta tal-21 ta' Mejju 2019, Marisa Micallef assumiet l-atti flok Connie Micallef.

Illum, 21 ta' Jannar 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur prezentat nhar l-1 ta' Lulju 2014 li jghid hekk:

"Illi l-esponenti huma sidien tal-fond numru 13 Amery Street Sliema, liema fond huwa mikri lill-intimata versu l-hlas ta kera ta' Euro 366 pagabbli kull sena bil-quddiem. Illi l-iskadenza li

jmiss tkopri l-perjodu ta' bejn l-1 ta April 2014 sal-31 ta' Marzu 2015;

Illi l-intimata naqset milli taghmel l-manutenzjoni ordinarja ta' l-imsemmi fond tant illi l-istess llum il-gurnata jinsab fi stat dilapitat u fi stat traskurat u hazin ta' manutenzjoni. Inoltre ser jirrizulta wkoll li l-intimata ghamlet tibdil strutturali fl-imsemmi fond minghajr il-kunsens espress tas-sidien;

Illi bl-agir taghha l-intimata kisret il-kundizzjoni tal-kirja;

Ghaldaqtant, l-esponenti qed jitolbu bir-rispett lil dan l-Onor. Bord li jghogbu isib illi l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja u kunsegwentement tordna illi l-istess intimata tigi zgumbrata minn l-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju u b'hekk is-sidien esponenti jergghu jirriprendu lura l-pussess tal-fond proprjeta taghhom."

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata Connie Micallef prezentat nhar it-23 t'April, 2015 li tghid hekk:

"Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li mhux minnu li l-intimata mhux taghmel manutenzjoni tal-fond lilha mikri mir-rikorrenti.

Illi mhux minnu li l-fond mikri lill-intimata jinsab fi stat delipitat u fi stat traskurat u hazin ta' manutenzjoni u dan kif se jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

Illi hekk kif se jirrizulta ampjament l-intimata mhux talli ghamlet il-manutenzjoni mehtiega tal-fond mikri lilha, izda ghamlet minn flusha spejjez ohra straordinarji u alterazjonijiet ohra u dan kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors, wara li hadet permess mis-sidien li kien hemm qabel ma r-rikorrenti wirtu l-fond.

Illi minghajr prejudizzju u f'kaz li jirrizulta li hemm xi hsarat, dawn fil-fond in kwistjoni, l-intimata umilment tissotometti li dawn il-hsarat mhumiex kagun ta' nuqqas ta' tiswijiet ordinarji da parti taghha izda kagun ta` nuqqas da parti tar-rikorrenti.

Illi minghajr prejudizzju, jekk hemm xi hsarat, dawn zgur li mhumiex ta' natura tali li jintitulaw lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni.

Illi l-intimata ilha tokkupa b'titolu ta' kera l-fond de quo ghal dawn l-ahhar 56 sena u sal-lum il-fond dejjem ikkostitwixxa r-residenza ordinarja taghha u ta' bintha xebba li dejjem ghexet mar-rikorrenti.

Illi r-realta hi li r-rikorrenti jixtiequ jbieghu u/jew jizviluppaw il-fond inkwistjoni u qed isibu kull skuza sabiex jirriprendu lura l-pussess tal-fond minghajr ma jqisu illi l-intimata hija mara anzjana ta' 85 sena li tghix hemmhekk flimkien ma' bintha.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra minkejja l-verbal tal-25 ta' Gunju 2021, l-ebda parti ma prezentat in-nota ta' sottomissjonijiet taghha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra li minkejja li l-partijiet inghataw zmien sabiex jipprezentaw in-noti ta' sottomissjonijiet taghhom, dawn ma gewx prezentati.

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

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Din il-kawza tittrata talba tar-rikorrenti qua sidien tal-fond bin-numru 13, Armery Street, Sliema, fejn ir-rikorrenti qieghdin jitolbu (1) dikjarazzjoni li l-intimata naqset milli taghmel manutenzjoni ordinarja tal-fond tant li kawza ta' l-istess, illum il-fond jinsab fi stat dilapitat u fi stat ta' manutenzjoni hazin (2) dikjarazzjoni li l-intimata ghamlet tibdil strutturali fl-imsemmi fond minghajr il-kunsens tas-sidien (3) awtorizzazzjoni sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond u l-izgumbrament tal-intimat.

L-intimata laqghet ghat-talbiet tar-rikorrenti b'numru ta' eccezzjonijiet fosthom li (1) mhux minnu li hija mhux taghmel manutenzjoni tal-fond lilha mikri bil-konsegwenza li mhux minnu li l-fond jinsab fi stat dilapitat u hazin ta' manutenzjoni (2) mhux minnu li x-xoghlijiet ta' alterazzjonijiet saru minghajr premess (3) jekk hemm xi hsarat, dan ma sarux kawza ta' nuqqas min naha taghha izda kawza ta' nuqqas min naha tar-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Principji Legali u Gurisprudenza Applikabbli

Illi permezz ta' l-Ewwel talba taghhom ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddikjara li l-intimata naqset milli taghmel manutenzjoni ordinarja tal-fond u li jinsab fi stat dilapitat.

Illi l-Principji li l-Inkwilin ghandu jinqeda bil-fond bhala bonus paterfamilias gie diskuss numru tad-drabi mill-Bord. Fil-kawza fl-ismijiet **Fiona Busuttil et vs Peter Sammut Briffa nomine**, deciza fit-3 ta' Marzu 2020 dan il-Bord kien ghamel is-segwenti osservazzjonijiet fuq dan il-punt.

In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita' tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u "**Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd**", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "**Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine**",

Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment tal-fond lilu mikri;

Il-kawzali li l-Inkwilin Ikkaguna Hsara Hafna fil-Fond

Il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). **Ara 'Giovanni Grech vs Rose Vassallo et"**, Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954.

Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited**[1] permezz ta' liema, l-Bord li Jirregola l-Kera[2] afferma li:

"Hu principju stabbilit mil-ligi komuni illi "l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja" (Artikolu 1554, Kodici

[1] Qorti tal-Appell (Inferjuri) deciza fl-1 ta' Dicembru 2014
[2] Permezz tas-sentenza moghtija fl-1 ta' Dicembru 2013

Civili) u ghandu jaghmel it-tiswijiet elenkati fl-Artikolu 1556 ta' l-istess Kodici. Mhux hekk biss però. Dan ghaliex in konsiderazzjoni ta' l-Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 "il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu".

L-Artikolu 1126 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula li "Fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jikkonsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna". Dan l-artikolu, kombinat ma' l-artikolu 1561 fuq citat, jitfa' l-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija fuq l-inkwilin.

In oltre, l-Artikolu 1133 tal-Kodici Civili jipprezumi l-htija fid-debitur inadempjenti:

"Id-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b'mala fidi, jiġi kkundannat għad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minħabba li jkun naqas għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minħabba d-dewmien fl-esekuzzjoni tagħha, kemm-il darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minhabba xi ħaġa barranija li tagħha huwa ma kienx htija."

L-istess il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fuq citata tenniet:

"Premess is-suespost, hu provdut fl-Artikolu 9 (c) tal-ligi specjali (Kapitolu 69) illi l-Bord jaghti l-permess lil sid il-fond fit-tmiem tal-kiri li jiehu pussess lura tieghu jekk il-kerrej tieghu 'Jkun ghamel hsara hafna fil-fond'"

Il-gurisprudenza taghna hija ferma u kostanti li s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament, li jissarraf fiha l-permess li jaghti dan il-Bord sabiex sid

il-kera ma jirrilokax favur l-inkwilin, u li jista' jinghata biss ghal wahda jew aktar mir-ragunijiet elenkati fl-Art. 9(a) tal-Kap. 69, m'ghandhiex tinghata b'leggerezza jew awtomaticità, partikolarment meta jirrizulta li sid il-kera kellu modi ohra, anqas ta' hsara ghall-inkwilin, li bihom seta' jikkawtela l-interessi tieghu u jottjeni t-twettiq tal-obbligi lokatizji tal-inkwilin.

Fis-sentenza **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited** deciza fl-1 ta' Dicembru 2004, il-Qorti spjegat is-segwenti:

"Skond kif imfisser 'it-terminu 'hafna' hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalità u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur.' – '**Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et'**, Appell, 24 ta' April 1998;

Issokta ghalhekk jinghad f'din l-istess decizjoni illi 'mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilità tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsara';

Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entità u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, 'minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, huwa evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra …' **(Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211);**

Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi 'certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entità jista' jkun dak tal-facili riparabilità tad-dannu' **(Kollez. Vol. XLVII P I p 264)** u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f'dan is-sens sentenza fl-ismijiet **'Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo', Appell, 29 ta' April 1996".**

Fl-istess kawza, l-Qorti kompliet tispjega li "meta [d-dannu] jirrizulta 'li jkun ta' natura gravi u ngenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqugha mill-ewwel' **(Kollez. Vol. XLII P II p 880)** jintitolaw lil sid il-fond jagixxi biex, anke fil-kors tal-kirja, jikkostringi lill-inkwilin li jkun ikkaguna d-dannu jezegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizzju".

In oltre, l-istess Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Spiteri vs Catherine Ripard**, deciza fl-24 ta' Mejju, 2006 tenniet li "hu principju generali ta' ligi illi t-talba ghar-ripreza minn sid ta' fond ghandha tigi milqugha jekk il-kerrej tieghu, inter alia, ikun naqas li jezegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja. Jinsab, però, kawtelat illi mhux kull nuqqas ghandu jwassal biex kerrej jitlef il-pussess tal-fond mikri imma hu necessarju li dak in-nuqqas ikun ta' certa importanza. Taht dan il-profil il-materja tirreduci ruhha ghal wahda ta' grad". Il-Qorti kompliet li:

Hi rikonoxxuta mid-dottrina legali lill-kerrej certa awtonomija li jaghmel modifikazzjonijiet fil-fond mikri minghajr il-kunsens tas-sid, basta li b'hekk ma jbiddelx id-destinazzjoni tal-fond. Dan id-dritt tal-jus variandi fil-kerrej irid ikun, s'intendi, necessarju u utli ghal godiment tieghu tal-fond. Huwa ghalhekk komunement accettat

f'gurisprudenza pacifika illi l-kerrej jista' "jadatta l-haga ghall-konvenjenzi u bzonnijiet tieghu, salv li fi tmiem il-kirja huwa jerga' jqieghed kollox fl-istat pristinu, jekk hekk ikun jesigi s-sid" **(Kollez. Vol. XLV P I p 76).** Naturalment, 'bisogna aver riguardo alle particolari circostanze del caso, e in ispecie alla profesione, arte o mestiere del conduttore, all' uso per cui è stato locato il fondo, al consenso espresso o tacito del locatore, ed anche all'epoca in cui le modificazioni hanno luogo" **(Kollez. Vol. XXV P I p 206).**

Fil-kawza fl-ismijiet **Maria Nicholas (ID 522818M) vs Daniel Attard** Qorti tal-Appell, Appell numru:- 27/07 deciza fl-4 ta' Novembru 2016, il-Qorti dahlet fid-dettal fuq din il-kawzali u qalet hekk: "7. Il-qorti hi tal-fehma li m'hemmx prova li x-xogħlijiet saru bil-kunsens ta' sid ilkera. Għalkemm l-appellat qal li s-sid kienet tatu l-kunsens, min-naha tagħħa ċaħdet. Verżjoni li hi korraborata minn bintha Sandra Kathleen Britton li kienet akkumpanjat lil ommha fil-fond in kwistjoni waqt li kienu għaddejjin ix-xogħlijiet (fol. 20). L-oneru tal-prova kien fuq linkwilin li sid il-kera tat il-kunsens tagħha. Prova li ma ssodisfax. 8. Jekk wieħed iqis jekk dak li għamel linkwilin huwiex konformi mal-ħames kriterji kif żviluppati mill-ġurisprudenza u elenkati mill-appellant fir-rikors tal-appell, isib li: (a) ma bidilx id-destinazzjoni talfond, li kienet u baqgħet waħda residenzjali. Fil-każ ta' bidliet strutturali f'ħanut intqal li, "Affermati dawn il-principji dottrinali, kif akkolti wkoll mill-gurisprudenza, anke kieku kellu jigi ritenut fil-kaz de quo illi xxoghlijiet li saru ma kellhomx l-approvazzjoni preventiva tas-sidien, xorta wahda, imbaghad, ma jistghax jinghad illi dawk li saru millappellat odjern biddlu b'xi mod in-natura tal-fond. Pjuttost jidher li dak li sar kien ancillari ghad-destinazzjoni tieghu u certament ghall-ahjar utilita` tal-fond. Bi kliem misluf mis-sentenza fl-ismijiet Anthony Spiteri et -vs- Pantelis Mairangas et, Appell, 05.10. 2001, 'ma jistghax ikun hemm dubbju illi fihom infushom ix-xoghlijiet mhux biss ma

biddlux id-destinazzjoni talfond lokat bhala hanut imma kellhom jitqiesu bhala miljoramenti tieghu’. (b) m’hemmx prova li ġiet preġudikata s-solidita` tal-fabbrikat. Għalkemm mid-deposizzjoni talperit Spiteri Staines jirriżulta li saret ħsara fil-fond li ġiet deskritta, “… daħħal il-konkos u sar ħsara wkoll għax l-arkata, is-samrott hija l-iktar ħaġa mportanti inqasmu fi tnejn minħabba f’din lislab tal-konkos….,” min-naha l-oħra l-qorti m’hijiex konvinta li hemm prova li l-ħsara hi konsiderevoli. (c) ix-xogħol kien meħtieġ u utli għat-tgawdija tiegħu. Anke r-rikorrenti nfushom irrimarkaw kemm saru miljoramenti utli. Filfatt Sandra Cathleen Britton xehdet, “… and we were quite amazed because somebody opened the door, and it was his wife, and they’d done up the place beautifully. It was very well, all finished, there was another floor…..” (fol. 19). (d) ix-xogħlijiet kienu sostanzjali. B’danakollu kien hemm każijiet fejn il-qrati ppermettew xogħol estensiv li jinkludi tkissir ta’ ħajt sħiħ; bini ta’ żewġ toilets; bini ta’ taraġ; tkissir ta’ ħajt ieħor fissala; u tisqif ta’ parti minn bitħa sabiex dar ta’ abitazzjoni tiġi wżata bħala każin, ma kienx biżżejjed biex ikun xogħol strutturali li jwassal għatterminazzjoni tal-kirja. Hekk ukoll, ‘illi l-ftuh ta’ bieb f’hajt divizorju biex fond mikri ghand l-inkwilin jigi komunikat ma’ fond ieħor mikri ghand l-istess inkwilin u ta’ proprjetà ta’ l-istess sid, ma kienx ħaġa li l-inkwilin ma setax jagħmel’ **(Kollez. Vol. XXXVII.i.156)**; **Carmelo Stivala -vs- MTS Limited**, Appell, 18.06.1998). F’każ fejn inbnew kċina, kamra tal-banju u toilet, u ssaqfet bitħa tal-post, din il-Qorti qalet: “Fiċ-ċirkostanzi magħrufa tal-każ preżenti, valutati anke fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet tal-preċitati prinċipji, l-Qorti, bhal Bord qabilha, hi tal-fehma li fir-realtà tal-fatti l-innovazzjonijiet li l-appellati ntroduċew fil-fond mikri lilhom – kamra tal-banju, kċina u toilet jistgħu jitqiesu tabilħaqq neċessarji, u għalhekk aċċettabbli għall-aħjar tgawdija u kumdità tal-inkwilini. Hi wkoll il-fehma konsiderata tal-Qorti illi xxogħolijiet mhux biss ma bidlux in-natura tal-fond iżda pjuttost abbellewh u rrendewh aktar apprezzabbli

bil-benefikati ntrodotti. Xogħlijiet dawn li jistghu wkoll jiġu rimossi meta tispiċċa l-lokazzjoni. Lanqas ma jidher illi l-istess alterazzjonijiet strutturali jikkostitwixxu "hsara hafna fil-fond" a tenur tal-Artikolu 9 (a) tal-Kap 69 billi dawn ma hassrux la l-bini u lanqas il-karattru tieghu (Ara decizjoni fl-ismijiet (**Anthony Zammit et –vs- Charles sive Carmelo Mizzi**", Appell, 27 ta' Frar 1996)." Saħansitra ġew aċċettati "xogħlijiet strutturali li jiġu kwalifikati bħala straordinarji". (e) Fi tmiem il-kirja l-post jista' jitpoġġa fl-istat oriġinali tiegħu. Dan affermah il-kerrej innifsu, li huwa involut fil-qasam tal-kostruzzjoni. M'hemmx prova kuntrarja. Milli tista' tifhem din il-qorti, ma tmissitx l-istruttura esterna tal-post, li hu kantuniera. Ma kienx hemm tkissir jew tibdil ta' strutturi interni, fejn inbnew strutturi fl-ispazju vojt tagħha. Għalhekk dak li ġie kostruwit, jista' jiġi mneħħi u l-fond mikri jerga' jsir kamra waħda kif kien fl-istat oriġinali tiegħu. 9. Li l-qorti ssib għal kollox oġġezzjonabbli hu 'l-fatt li x-xogħlijiet saru mingħajr permess ta' żvilupp u kontra l-liġi ta' sanità (ara deposizzjoni tal-perit Spiteri Staines). Ix-xoghlijiet huma ta' natura sostanzjali. 'Il-fatt li ma ntalabx il-ħruġ ta' permess ta' żvilupp qabel saru x-xogħlijiet, hu ta' preġudizzju ghad-drittijiet tas-sid li għandu kull dritt li jippretendi li l-proprjetà tiegħu tkun f'kull żmien konformi mal-ligi tal-ippjanar. F'dan il-każ l-inkwilin ma aġixxiex bħala bonus pater familias meta għamel dak it-tibdil strutturali estensiv fil-fond lokat mingħajr biss ma ndenja ruħu li qabel jagħmlu jottjeni permess ta' żvilupp. L-inkwilin jaġixxi bħala bonus pater familias hi waħda mill-obbligazzjonijiet prinċipali. Hu veru li s-sidien kieku riedu kellhom ukoll ir-rimedju li jħarrku l-inkwilin biex jitneħħa dak l-izvilupp li sar bla permess tal-awtorità kompetenti. Madankollu, dan fih innifsu ma jfissirx li s-sid m'għandux ukoll ir-rimedju li jħarrek lill-inkwilin sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond minħabba li bix-xogħol strutturali li sar, l-inkwilin kiser obbligu. Għall-qorti l-fatt li sid il-kera għandu proprjetà li fiha saru xogħlijiet estensivi mill-inkwilin mingħajr permess ta' żvilupp, tikkonsisti

f'infrazzjoni li ma tistax tigi deskritta bħala minima. Lanqas ma jista' jsir xi argument fis-sens li bix-xogħol li għamel l-appellat żdied il-valur tal-fond, ġialadarba x-xogħol mhuwiex konformi mal-liġi. Hu veru li fl-aħħar tal-kirja l-inkwilin għandu l-obbligu li jagħti lura l-pussess tal-fond fl-istat li jkun irċeviha, però dan m'għandux iservi bħala argument għan-nuqqasijiet li jeżistu fil-preżent. Dan l-obbligu tal-inkwilin ma jfissirx li jista' jagħmel li jrid bi ħwejjeġ ħaddieħor. Ix-xogħlijiet ilhom snin li saru u lanqas m'hemm prova li l-appellant ipprova jirregolarizza l-illegalitajiet li saru fil-fond. Dan ikompli jippreġudika l-posizzjoni tiegħu. Sid il-kera lanqas m'għandu jitpoġġa fil-posizzjoni li ma jafx x'ser jiġri meta xi darba jerga' jieħu lura hwejjġu. Din hi l-posizzjoni li fiha jinsabu l-appellati b'riżultat tax-xogħol illegali estensiv li twettaq fil-fond tagħhom li bih fond b'kamra waħda ġie konvertit għal fond b'żewġ sulari. Xogħol li qatt ma kellu jsir ladarba ma kienx hemm permess ta' żvilupp."

Provi

Il-Bord ser jghaddi sabiex jezamina l-provi prodotti.

Alfred Testa[3] xehed li wara l-mewt ta' ommu huwa kien acceda fuq il-fond mertu ta' dan ir-rikors u meta pruvaw jitilghu fuq il-bejt minn garigor qabel, sabu li l-bejt kien fi stat hazin hafna u kamra tal-washroom l-antika kienet imgarrfa, tant li l-Perit kien irrikomanda li tinbidel parti mill-bejt.

Il-**Perit Ramon Gauci**[4] inkarigat mir-rikorrenti hejja rapport datat 24 ta' Mejju 2013 fejn indika s-segwenti:

[3] A folio 19 tal-process
[4] A folio 25 tal-process

A site visit was carried out at 13, Amery Street, Sliema. The property is a two floor terraced house. The property is not in a good state of repair.

Throughout the years some structural changes were carried out on the property. However during the site visit it was noticed that several maintenance works were needed to render the property a habitable one.

At ground floor, works were carried out in the kitchen. The ceiling was completely replaced. Following there works new water and electrical systems are needed. The place also needs a new kitchen. There are clear signs of rising damp throughout the property but this might also be a result of the age of the property and how it was originally built. A room and the spiral stair case at the back of the property need to be checked properly.

On the first floor more works are needed. The bathroom has to be changed completely. Some works were carried out in this room and these works must be checked. It seems that the changes are giving way and might cause further problems in the property. The ceiling of beams and stone slabs. Some of the stone slabs are broken and have to be replaced.

The rook lack maintenance. The roof has to be cleaned out and properly waterproofed. The existing washroom has to be demolished and rebuilt because it is in dilapidated state.

Fix-xhieda tieghu quddiem il-Bord nhar it-2 ta' Frar 2018[5] xehed li l-aktar haga li laqtitu kienet in-nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond u f'partijiet differenti tal-fond. Huwa ghamel referenza ghar-rapport u qal li filfatt li kiteb hija '*lack of maintenance'*. B'referenza ghas-saqaf tal-bejt, huwa xehed li s-saqaf kien kollu ħaxix u dak ried ikun kollu kemm hu imnaddaf għax kien ser jagħmel iżjed ħsara fis-saqaf, kien hemm ħmieġ mad-drains li kienu qed jiġbru l-ilma ghax kienu qieghdin jimblukkaw imbagħad jinġabar l-ilma fuq il-bejt u tagħmel iżjed ħsara. Xehed li anke hsarat fit-travi li kien qed izommu x-xriek partikolarment dak tal-garigor.

Il-Perit Alan Saliba u Perit Danica Mifsud[6] gew nominati mill-Bord bhala Membri Teknici tal-Bord sabiex jezaminaw l-istat tal-fond mertu ta' dan ir-rikors. Fir-rapport taghhom, inghad hekk:

> 05 L-esponenti membri accedew fil-kmamar kollha u waslu ghall-konkluzjoni li l-fond jinsab fi stat tajjeb, filwaqt li f'certu kmamar, li x'aktarx ma tantx jintuzaw, hemm bzonn ta manutenzjoni generali. Dan hu rifless fir-ritratti li hadu l-esponenti membri waqt l-access u li huma hawnhekk annessi.
>
> 06 Jidher li beda jsir xi xoghol fil-kcina u dan ma tkompliex. Il-bitha ta wara tidher li ila ma tintuza u ghandha bzonn ta manutenzjoni peress illi qed jingema l-ilma mal-art u l-hitan ghandhom bzonn jigu xkatlati, imkahhlin u mbajjda.
>
> 07 Fl-istess ritratti jidhru sinjali ta xi difetti minuri bhal fil-madum li xi whud minnhom huma mxaqqa jew merfugha, u fil-hitan hemm sinjali tal-umdita. Il-fond ghandu bzonn ta tibjida` generali.

[5] A folio 105 tal-process
[6] A folio 42 tal-process

08 Il-bejt deher nadif u mizmum. Il-hitan tal-*opramorta,* kif ukoll il-hitan tal-bitha interna ghandhom hafna fili miftuhin.

09 Is-saqaf tat-turretta tat-tarag li jaghti ghal dan il-bejt, kif ukoll il-kamra esterna fuq l-istess bejt, ghandhom bzonn l-attenzjoni: iz-zebgha qed titqaxxar, it-travi tal-hadid huma msadda u b'hekk hemm xquq u konsenturi fil-hitan.

Bint l-intimata **Marisa Micallef**[7] tenniet li huma dejjem ghamlu manutenzjoni fil-fond. Filwaqt li ohtha **Veronica Camilleri**[8] spjegat li fis-sena 1993 ommha kienet ingaġġat lil Giljan Spiteri sabiex isir xoghol fis-saqaf u kontra-bejt kif ukoll lil Mario Falzon, Direttur ta *ProMan Interiors* madwar tlett (3) snin qabel sabiex jaghmel xi manutenzjonijiet fil-fond in kwestjoni u ghaddiet biex prezentat l-ricevuti mahruga minn Giljan Spiteri.

L-intimata **Connie Micallef**[9] xehdet li hija dejjem hadet hsieb li żżomm id-dar fi stat tajjeb izda fis-snin ricenti kienu Marisa Micallef u n-neputija Jessica Chetcuti, li hadu hsieb iqabbdu n-nies sabiex jaghmlu x-xoghol ta manutenzjoni peress li ghalqset disghin sena u sahhitha m'ghadiex li kienet.

Ikkunsidra

Il-Bord, wara li rrifletta bosta fuq din il-materja jidher illi mill-kumpless tal-provi, anke fid-dawl tal-gurisprudenza senjalata, jinnota li l-allegat ta' n-nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-intimata ma

[7] A folio 84 tal-process
[8] A folio 202 tal-process
[9] A folio 184 tal-process

wassalx ghal fond biex jigi fi "istat hazin hafna" kif jallegaw ir-rikorrenti.

Il-Bord jinnota li x-xhieda tal-Periti, kemm dak *ex parte* kif ukoll dawk Membri Teknici tal-Bord, filwaqt li ghamlu referenza ghall-manutenzjoni ordinarja, bl-ebda mod ma semmew manutenzjoni straordinarja. Fix-xhieda tieghu, l-Perit Ramon Gauci stqarr li s-saqaf kien kollu ħaxix u dak ried ikun kollu kemm hu imnaddaf għax kien ser jagħmel iżjed ħsara fis-saqaf, kien hemm ħmieġ mad-drains li kienu qed jiġbru l-ilma ghax kienu qieghdin jimblukkaw imbagħad jinġabar l-ilma fuq il-bejt u tagħmel iżjed ħsara. Xehed li anke hsarat fit-travi li kien qed izommu x-xriek partikolarment dak tal-garigor, filwaqt li l-Periti Membri Teknici qali li f'certu kmamar li x'aktarx ma jintuzawx, hemm bzonn ta' manutenzjoni generali.

Minkejja li jista jkun il-kaz li l-intimata ghamlet xi xoghol ta' manutenzjoni wara l-access li sar fis-sena 2013 u qabel l-access tal-periti, stante ix-xhieda tal-Perit Ramon Gauci, kif diga inghad, il-hsarat ma kinux tali li jgharraq il-fond u jwassal ghal ripresa tal-fond u dan specjalment meta wiehed jikkonsidra li l-fond huwa antik ferm.

Ghalhekk l-ewwel talba qieghda tigi michuda.

Ikkunsidra

Illi permezz tat-tieni talba taghhom, ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord sabiex jiddikjara li l-intimata esegwiet xoghlijiet ta' natura strutturali fil-fond minghajr ma talbet kunsens tas-sidien esponenti u ad insaputa taghhom.

Il-Bord jaghmel referenza ghall-artikolu 1564 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li 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 lill-kerrej 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 l-oħra 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 jirrizulta li l-l-kuntratt lokatizzju kien wiehed verbali

fejn l-antekawza tar-rikorrenti kienu krew lill-intimata l-fond mertu ta' din il-kawza ghall-iskop ta' abitazzjoni ordinarja.

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."*

Provi

Illi fid-dawl tal-principji legali, dan il-Bord sejjer jevalwa dak allegat mir-rikorrenti.

Fix-xhieda tieghu **Alfred Testa**[10] xehed li d-dar in kwistjoni gejja minn wirt ta' zijiet u l-mewt ta' ommu u flimkien mal-Perit Gauci kienu accedew fil-fond mertu ta' dan ir-rikors sabiex il-Perit ikun jista jevalwa l-istess. Xehed li dakinhar sabu li l-kamra tal-pranzu u l-kcina kellhom saqaf mibdul u fejn qabel kien tax-xorok, peress illi din hija dar antika f'Tas-Sliema, dan gie mibdul u sar tal-bricks, kien ghadu bit-travi u kien ghadhu mhux miksi. Kompla jghid li sar ukoll xi tibdil fil-

[10] A folio 19 tal-process

kostruzzjoni tal-fond fis-sens illi l-bitha originarjament kienet ta' certu kobor u meta sar dan it-tibdil mill-bitha ittiehdet biex titkabbar il-kcina, liema xoghlijiet ma kienux jafu bihom u qatt ma talbu permess minghandhom biex isiru. Zied li fuq, sabu kamra tas-sodda gdida kif ukoll kamra tal-banju u meta tkellem ma' l-intimata biex jara ghalfejn ma staqsitx permess, din ta' l-ahhar bdiet tghajjat u qaltlu li hemm hwejjigha u ma kellux jedd tidhol.

Kompla jghid li meta ghamel il-verifiki tieghu biex jara jekk ix-xoghol sarx bil-permess tal-MEPA, ma sab xejn. Qal li d-dar hija village core b'dana li wiehed ma jistax jaghmel ebda alterazzjonjiet. Xehed li seta' jara li s-saqaf kien gie mibdul tant li kien maghmul bil-bricks u travi tal-concrete, saret kamra tal-banju gdida u anke madum gdid.

Il-Perit **Ramon Gauci**[11] fir-rapport tieghu filwaqt li kkonkluda li 'structual changes were carried out on the property" ghadda biex jispecifika li "*At ground floor, works were carried out in the kitchen. The ceiling was completely replaced. Following there works new water and electrical systems are needed".* Fix-xhieda tieghu quddiem il-Bord nhar it-2 ta' Frar 2018[12], l-Perit xehed *"ma nistgħax ngħid x'kien hemm qabel u x'kien hemm wara għax mort darba fil-propjeta, biss meta mort fil-propjeta fir-rapport niżżilt illi kien hemm saqaf tal-kċina li kien għadu kif ġie mibdul, filfatt milli niftakar kien hemm il-konkos kien għadu jidher minn taħt. Filfatt nota oħra li kont għamilt minnħabba xogħolijiet li kienu saru fil-kċina kemm is-sistema tad-dawl u kemm is-sistema tal-ilma riedet issir ġdida f'din il-kamra prattikament qed ngħidu ground floor il-kamra L shaped fuq wara".* Kompla li din il-kamra ma kienx ghad hemm dawl fiha ghax peress li s-saqaf kien ghadu gdid, ried jigi nstallat sistema tad-dawl u ilma. Zied jghid li "j*ekk trid*

[11] A folio 25 tal-process
[12] A folio 105 tal-process

tirrestawra l-propjeta wieħed kien imur għall-użu ta' jew travi tal-ħadid, jew travi tal-injam skond il-karattru tal-propjeta jekk trid tirrestawra l-propjeta jiġifieri wieħed mhux ser joptja għall-konkos anzi huwa fl-arti ta' restawr huwa l-aħħar option li wieħed imur għalih il-konkos. Ġeneralment jipprova jmur għal materjali li huma oriġinali kemm jista' jkun jew simili għal dawk li kienu ntużaw meta nbniet il-propjeta."

B'referenza ghall-permessi, xehed li mis-sena 2013, wiehed seta' japplika bhala development notification biex jinforma lill-Awtorita' bil-hsieb ta' x'ser jaghmel u l-Awtorita' tghatik il-permess.

Marisa Micallef[13], bint l-intimata innegat li huma qatt ghamlu bdil stutturali u xehdet li l-unika bdil li kien sar kien snin kbar ilu meta kienu biddlu l-bitha fi kcina. Spjegat li missierha miet fis-sena 1989 u dan kien sar wara li missierha kien staqsa ghall-awtorizzazzjoni minghand certu Giuseppi Micallef u tah il-go ahead. Ix-xhud baqghet tinnega li sar saqaf gdid tal-konkos u baqghet tinsisti li kull ma sar kien sar snin ilu wara li missierha kien ha permess. Mistoqsija fuq dak li kkostata l-Perit Gauci, hija spjegat li kien gara kien li fil-kamra tas-salott waqghet bicca konkos mis-saqaf meta kien hemm xi maltempata u kienet biss roqgha li huma rrangaw. Fix-xhieda taghha ta' nhar id-9 ta' Marzu 2018[14] ix-xhud giet rinfaccata bix-xhieda tal-Perit ex-parte fejn qal li meta mar fuq il-post fis-sena 2013 il-kcina kienet ghadha kif tlestit, hija nnegat u ziedet tghid li kienu irrangawha "dak konna qed nirrangawh naqra, umbaghad nizbawh" izda s-saqaf kien mibni aktar minn 45 sena qabel. Mistoqsija fuq is-sistema tad-dawl fil-kcina, hija spjegat li huma qatt ma bidlu xejn izda irrangaw biss "renovation" izda s-sistema dejjem baqghet hemm. Meta giet mistoqsija min dan il-Bord ghaliex

[13] A folio 84 tal-process
[14] A folio 132 tal-process

ma kienx hemm dawl dak iz-zmien, hija qalet li is-sistema ma kinitx tajba u kienu ser jibdew jirrangaw bil-mod. Ix-xhieda taghha kompliet hekk:

Av: *Pero' għetilna li l-wires ma qlajtuhomx. Irtokki għamiltu.*

Xhud: *Il-wires hemm qegħdin.*

Av: *Kienu u kienu hemm minn qabel qed tgħid.*

Xhud: *Issa ha ngħidlek, jiena ma nafx kollox jien. Imma dak iż-żmien hemm għadhom. issa jekk irranġawhom qabel ma nafx jien, fejn naf jiena.*

…

Xhud: *The system is still ta' forty five years ago.*

…

Av: *Jiena qed nistaqsik igifieri l-Perit li qed jgħid li ma kien hemm l-ebda sistema' u din il-kamra kienet ġdida fjamanta għada kif saret u ma kien hemm ebda sistema, igifieri qqed jiġdeb il-Perit.*

…

Xhud: *Le ma ġiddibx no. Imma kif qalet the Judge the system is still the old method, the old way. Aħna igifieri li nagħmlu the small maintenance.*

Maġ: *Allura kif tispjega Sinjura li l-Perit qed jgħid li ma kienx hemm l-ebda sistema tad-dawl f'din il-kamra.*

Xhud: *Vera dak iż-żmien, dak iż-żmien vera ma kienx hemm, ma kienx hemm. Għax we had stopped for a while, vera it's true. Imma I mean issa l-affarijiet vera m'hemm xejn dan, but għanda elettriku hemm ġew. I mean everything is ok for us.*

…

Av: *Sewwa, x'qabbatu jagħmel jekk jogħġbok fit-two thousand thirteen?*

Xhud: *Jagħmel din small maintenance hu. It-tubi, I mean ma għamilnix xi ħaġa gran che hu.*

Av: *Igifieri int qed tgħid jekk kien hemm fitting fil-ħajt dawk baqaw hemm, hux hekk?*

Xhud: *No dawk nehhewhom hu.*

Av: *Nehhewhom.*

Xhud: *Inehhuhom hu bil-fors. La ma jkunux tajbin bil-fors kellna inbiddluhom. I mena bħala tubu nothing out of this world.*

Av: *X'bidiltu igifieri?*

Xhud: *No no, it-tubi u zbajna l-kamra hu.*

B'referenza ghal meta ghamlu l-kamra tal-banju hija qalet li din giet irrangata aktar minn 5 snin ilu. Gie suggerit lilha li fis-sena 2013 kienet ghadha kif saret, hija nnegat u qalet li dik kienet inbidlet meta zzewget oħtha dsatax-il sena qabel.

Fl-affidavit taghha[15], hija spjegat li t-tibdil strutturali sar meta kellha madwar ghaxar snin u cioe' fl-elf disa mija disgha u sittin (1969) fejn ommha u missierha kienu iddecidew li jkabbru l-kcina peress li kienet zghira hafna u hadu bicca mill-bitha sabiex jestendu l-kcina. Il-ftehim fir-rigward ta dan it-tibdil strutturali kien sar bejn il-genituri taghha u Giuseppe Micallef. Sussegwentement kien sar tibdil strutturali fis-snin disghin (1990) wkoll fl-ewwel sular fejn kien hemm zewgt ikmamar, kamra tal-banju zghira hafna li kienet tinsab biswit kamra ohra li dak iz-zmien kienet tintuza bhala *storage.* L-arrangamenti sabiex isir dan it-tibdil strutturali kien sar bejn il-genituri taghha u Anthony Cassar.

[15] A folio 162 tal-process

Ix-xhud ghaddiet biex tipprezenta ritratti antiki ta' meta hi u ohtha Veronica Camilleri u dan sabiex juru li t-tibdil strutturali fil-kcina kien sar hafna snin qabel mhux kif qed jigi allegat.

Xehdet **Jessica Chetcuti**[16] bil-procedura ta' l-affidavit fejn spjegat li hija in-neputija ta' l-intimata u twieldet fit-tmintax (18) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija tmienja u disghin (1998) u ilha toqghod fil-fond mertu ta' din il-kawza min meta twieldet. Kompliet tghid li ma tiftakarx li kien hemm xi tibdil strutturali matul l-ahhar 20 sena fid-dar.

Veronica Camilleri[17] wkoll xehdet permezz ta' l-affidavit fejn spjegat li hija twieldet fis-sena 1964 u ghexet fil-fond in kwistjoni sakemm kellha 30 sena. B'referenza ghat-tibdil strutturali relatat mal-kcina spjegat li dan sar meta jien kellha madwar hames (5) snin u cioe' fl-1969 fejn il-genituri taghha kienu iddecidew li jkabbru l-kcina. Tiftakar li l-familja taghna kienet qieghda tghix fl-ewwel sular sakemm il-haddiema kienu qeghdin jaghmlu x-xoghlijiet, tant li peress li kienet ittiehdet parti mill-bitha sabiex titkabbar l-kcina, kienet iddizappuntata ghax l-ispazju ta' fejn kienet tilghab kien ckien. Xehdet li hija tiftakar lil ommha tghid li kienet qabdet lill-Perit Muscat Fenech sabiex jiehu hsieb ix-xoghlijiet li kellhom x'jaqsam mat-tibdil strutturali fil-kcina. Kompliet li kien sar ukoll tibdil strutturali wkoll meta hi kienet waslet biex tizzewweg f'Novembru tas-sena 1996 fejn fl-ewwel sular kien hemm zewgt ikmamar, kamra tal-banju zghira u ommha kienet qabdet lill-haddiema sabiex inifduha ma' kamra ohra li kienet tintuza bhala storage. Ghal dawn l-alterazzjonijiet, ommha kienet ingaggat lill-Perit Renato Laferla sabiex jiehu hsieb ix-xoghlijiet relatati mat-tibdil strutturali fit-tniffid taz-zewg kmamar u cioe' il-kamra tal-banju mal-kamra li kienet tintuza bhala *storage*. Spjegat li kienu ddecidew li

[16] A folio 161 tal-process
[17] A folio 172-173 tal-process

jbiddlu l-kamra tal-banju kif ukoll il-bibien u prezentat *invoices* mahruga minn *Josies Limited Bathroom Centre* datat il-15 ta' April 1996 u l-10 ta' Settembru 1996 kif ukoll l-ordni li saret ma' *magi arredamenti* tas-6 ta' Awissu, 1996.

In kontro-ezami[18] x-xhud insistiet li l-manutenzjoni dejjem kienet issir.

Xehed permezz ta' l-affidavit **Paul Schembri**[19] li spjega li huwa *hairstylist* u s-*salon* tieghu jismu *At Paul's* fl-indirizz 14, Amery Street, Sliema biswit il-proprjeta' li minnha jiggestixxi n-negozju tieghu li jinsab biswit il-proprjeta' 13, Amery Street, Sliema. Xehed li ilu jopera n-negozju minn din il-proprjeta' ghal dawn l-ahhar tmintax-il (18) sena u fuq in-naha ta' wara tas-*salon* hemm bitha li minnha jisporgi gnien u kkonferma li ghal dawn l-ahhar tmintax-il (18) sena, it-terrazzin fil-proprjeta' ta' Connie Micallef minn dejjem hemm kien u ma sar ebda tibdil strutturali.

Ikkunsidra

B'referenza ghall-allegat nuqqas ta' permessi, l-Bord jinnota li r-rikorrenti naqsu milli jingungu lir-rapprezentant ta' l-Awtorita' sabiex tigi migjuba l-ahjar prova f'dan ir-rigward. Ulterjorament il-Bord jinnota li skont il-Perit Gauci, applikazzjoni kienet necessarja mis-sena 2013 minghajr ma specifika ezatt minn meta, u filwaqt li l-access sar fl-istess sena, u cioe' fis-sena 2013 u minkejja li qal li l-bejt kien jidher li kien ghadu jsir, ma setax jistabilixxi ezatt meta sar ix-xoghol. Illi ghalhekk il-Bord mhux ser jidhol fuq il-kwistjoni ta' alterazzjonijiet minghajr l-allegat permess ta' l-Awtorita' kompetenti.

[18] A folio 202 tal-process
[19] A folio 185 tal-process

Il-Bord jinnota ulterjorament li ebda kontroezami ma sar lill-intimati fejn dan jirrigwarda xoghlijiet strutturali, senjatament is-saqaf tal-kcina u dan anke tal-kamra tal-banju wara li bint l-Intimata u cioe' Veronica Camilleri prezentat invoices tax-xoghlijiet li saru li juru s-sena 1996.

Il-Bord jinnota li mill-provi jirrizulta li tul iz-zmien kollu tal-kirja, il-manutenzjoni kollha li saret fil-fond, dejjem saret minn naha ta' l-inkwilini. Jinnota li r-rikorrenti ma humiex f'posizzjoni li jikkontradixxu jew jikkontestaw meta il-bitha giet mimsusa u cioe' meta sar l-alterazzjoni strutturali, liema alterazzjoni gabet maghha bdil fis-saqaf. Il-Bord ha ukoll konjizzjoni tar-ritratti prezentanti mill-intimati, li lkoll juru li s-saqaf kien mibdul fiz-zmien.

Minkejja li dan il-Bord huwa konvint li l-intimata kienu talbu l-awtorizzazzjoni minghand l-antekawza tar-rikorrenti, huwa lecitu li jinghad illi, anke jekk effettivament ix-xoghlijiet saru bla kunsens tas-sidien, ix-xoghlijiet kompjuti, ma jistghux jigu kwalifikati ta' dimensjoni tali li, potenzjalment, jistghu jitqiesu ta' dannu ghas-sid meta irrizulta li l-fond mikri kellu kamra tal-banju antika hafna u s-servizzi tad-dawl kienet dik antika wkoll.

Decide

Ghalhekk, u ghar-ragunijiet fuq esposti, il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi billi jichda it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur