MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2022

Appell Inferjuri Numru 111/2015LM

Daniel (K.I. nru. 171140(M)) u Vincenza (K.I. nru. 787145(M)) konjuġi Saliba
('l-appellati')

vs.

Austin (K.I. nru. 988649(M)) u Catherine konjuġi Darmanin
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Austin (K.I. nru. 988649(M)) u Catherine konjuġi Darmanin** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fit-28 ta' Lulju, 2021, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li

ddeċida it-talbiet tar-rikorrenti **Daniel (K.I. nru. 171140(M))** u **Vincenza (K.I. nru. 787145(M)) konjuġi Saliba** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] billi laqgħahom u ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-appellanti, filwaqt li awtorizza lill-imsemmija appellati sabiex jieħdu lura l-pussess tal-ħanut magħruf bl-isem 'Darmanin Shoes' bin-numru 33 fi Triq Melita, il-Belt Valletta, [minn issa 'l quddiem 'il-ħanut'], u ordna lill-appellanti sabiex fi żmien tletin jum mid-data tas-sentenza jiżgumbraw l-istess fond.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-ħanut li huwa proprjetà tal-appellati hekk kif dawn akkwistawh mingħand terzi permezz ta' kuntratt pubbliku magħmul quddiem in-Nutar Patrizia Mallia fl-20 ta' Marzu, 2007 soġġett għall-imsemmija kirja favur l-appellanti.

Mertu

3. L-appellati istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fil-24 ta' Novembru, 2015 fejn talbuh sabiex:

> *"Jiddikjara illi l-intimati kienu morużi fil-ħlas tal-kera diversi drabi, u għal diversi snin;*
>
> *Jiddikjara illi l-intimati rrifjutaw illi jħallsu l-awment fil-kera dovuta, wara illi daħlu l-emendi l-ġodda għall-Kap XVI tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *Jiddikjara illi l-intimati llum huma pensjonanti, u m'għandomx bżonn il-ħanut għall-għejxien tagħhom u inkarigaw* salesperson *stante illi t-talba tagħhom sabiex il-kera tiġi ċeduta favur terzi ġiet rifjutata;*

Jiddikjara illi l-intimati esegwew xogħlijiet ta' natura strutturali fil-ħanut mingħajr ma talbu kunsens tas-sidien esponenti u ad insaputa *tagħhom;*

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

Jordna l-iżgumbrament mill-fond Darmanin Shoes, 33 Triq Melita, Valletta tal-intimati fi żmien qasir u perentorju li jogħgbu jiffissa dan l-Onorabbli Bord;

Bl-ispejjeż u b'riserva għall-pretensjonijiet tar-rikorrenti fir-rigward tad-danni sofferti minnhom minħabba l-aġir ta' l-intimtati".

4. L-appellanti laqgħu għat-talba billi eċċepew is-segwenti: prelimarjament (a) ir-rikors promotur kien irritu u null stante li ma sarx skont il-Kap. 69; (b) it-talbiet kienu proċeduralment u legalment insostenibbli in kwantu ma kienux ċari; fil-mertu (b) huma kienu qegħdin jirrespinġu l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tal-appellati bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt għaliex: (i) il-proċeduri kienu qed isiru b'animu vessatorju u temerarju; (ii) huma qatt ma kienu morużi fil-ħlas tal-kera, u meta din ġiet irrifjutata, huma ddepożitawha taħt l-awtorità tal-Qorti; (iii) ma kienx veru li huma għamlu tibdil strutturali fil-fond; (iv) ma kien jirriżulta l-ebda wieħed mill-elementi kif meħtieġ mill-Kap. 69 sabiex jittieħed lura l-fond; dan salv eċċezzjonijiet u sottomissjonijiet ulterjuri.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra:

Prinċipji Legali u Ġurisprudenza Applikabbli

L-Ewwel u t-Tieni Talba tar-Rikorrenti

Illi permezz tal-ewwel u t-tieni talba tagħhom ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddikjara li l-intimati kienu morużi fil-ħlas tal-kera u li naqsu milli jħallsu l-awment fil-kera dovuta wara l-emendi tal-Kap XVI tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bord jirrileva li bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kienu introdotti diversi emendi fil-Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 kif ukoll il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fost dawn l-emendi hemm dik fl-Artikolu 1531D fil-Kap 16 li tirraviża awment fil-kera ta' fondi kummerċjali bir-rata ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali fl-ewwel sena u jibqa' jiżdied bl-istess rata għall-perijodu ta' 3 snin sa Diċembru 2013. B'hekk ir-rikorrenti jikkontendi illi l-kera pagabbli mill-intimat fl-1 ta' Jannar 2010 kellha tiżdied bi ħmistax fil-mija u tkompli togħla kull sena sa Diċembru 2013 bl-istess persentaġġ.

L-artikolu 1531D jistipula s-segwenti:

(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perijodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu fl-1 ta' Jannar, 2010 jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud kull sena kull l-ewwel ta' Jannar bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

(2) Il-kera fl-1 ta' Ġunju, 2013 għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista' jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-1 ta' Jannar, 2014 jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perijodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit.

Il-Morożità fil-Ħlas tal-Kera

Prinċipji Legali u Ġurisprudenza Applikabbli

Illi l-liġi li tirregola l-kera ma tissanzjonax biss in-nuqqas tal-ħlas tal-kera iżda aktar minn hekk tissanzjona n-nuqqas tal-ħlas tal-kera fil-ħin ossija d-dewmien tal-ħlas tal-

kera dovuta mill-intimat. Dan ukoll kif ġie diversi drabi abbraċċjat u deċiż mill-Qrati tagħna f'diversi okkażjonijiet.

Hekk fil-kawża fl-ismijiet ***John Mary sive Jimmy u Emmanuela sive Lily konjuġi Montebello vs Jessie Borg****, Appell Ċivili Numru. 97/2003/1 deċiż fis-27 ta' Ġunju, 2007, il-Qorti qalet hekk:*

"Opportunament, il-Qorti qegħda hawn tirreplika l-prinċipji regolatriċi f'materja ta' morożità bl-għajnuna tal-ġurisprudenza affermata:-

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

(2) 'Rigward l-impuntwalità l-liġi ma tiddistingwix u titraċċja biss kriterju objettiv għall-aċċertament tal-impuntwalità għall-finijiet ta' talba għar-ripresa ta' pussess ta' fond lokat mingħajr riferenza, in linea generali u salvi eċċezzjoni kongruwi, għall-motiv subjettiv li jkun ta lok għall-istess impuntwalità' *(**Kollezz. Vol. L P I p 79**);*

(3) 'Jeħtieġ dejjem li jkunu saru żewġ interpellazzjonijiet għal ħlas għal żewġ skadenzi diversi biex ikun hemm morożità' *(**Kollezz. Vol. XLVIII P I p 87**);*

(4) 'Il-liġi tikkontenta bil-morożità fil-kors tal-kiri ta' qabel mingħajr ma tirrestrinġi t-terminu għall-aħħar kirja preċedenti' *(**Kollezz. Vol. XXXVII P I p 328**);*

(5) *Li jfisser li* 'jekk l-inkwilin ikun moruż fil-ħlas tal-kera fis-sens tal-liġi fi skadenza waħda, u in segwitu s-sid jaċċetta l-kera ta' dik l-iskadenza u tal-iskadenza ta' warajha mingħajr ma jagħmel ebda rizerva, b'mod illi, jekk in segwitu l-inkwilin jiġi moruż fi skadenza oħra, is-sid ma hux prekluż li jaġixxi għall-iżgumbrament tal-inkwilin minħabba morożità f'żewġ skadenzi' *(**Kollezz. Vol. XLVI P I p 289**); ...dak li trid il-liġi mhux l-aċċettazzjoni tal-iskadenzi tal-kera li fihom kienet moruża imma n-nuqqas tal-puntwalità tagħha fil-ħlas ta' dawk l-iskadenzi mill-interpellazzjoni. Ara* ***'Maġġur Hannibal Scicluna nomine -vs- Chev. Joseph G. Coleiro'****, Appell, 17 ta' Frar, 1995;"*

Huwa prinċipju wkoll stabbillit illi: "Rigward l-impuntwalità l-liġi ma tiddistingwix u titraċċja biss kriterju objettiv għall-aċċertament tal-impuntwalità għall-finijiet ta' talba għar-ripresa ta' pussess ta' fond lokat mingħajr riferenza, in linea ġenerali u salvi eċċezzjoni kongruwi, għall-motiv subjettiv li jkun ta lok għall-istess impuntwalità" *(**Kollez. Vol. L P I p 79**);*

"Dejjem tajjeb però li jinżamm in mira illi 'trattandosi ta' kondizzjoni espressament imposta mil-liġi għall-finijiet tad-dekadenza minn dritt importanti li l-liġi in ġenerali

saret biex tipproteġi, wieħed għandu jkun ferm rigoruż fl-interpretazzjoni u fl-applikazzjoni tagħha" *('**Anthony Calleja et -vs- Carmelo Debono**', Appell, 10 ta' Frar 1961). Anke kieku stess kien* "hemm dubju fl-interpretazzjoni dan id-dubju għandu jmur favur il-kerrej li minħabba dik l-interpretazzjoni l-oħra jista' jiġi jitlef il-pussess tal-fond' *(**Kollez. Vol. XXXI P I p 110**);".*

Ġie ritenut ukoll illi: "Biex l-inkwilin jiġi kunsidrat moruż jeħtieġ li huwa jkun baqa' moruż fil-ħlas ta' żewġ rati ta' kera, u illi għal kull rata huwa jkun ġie interpellat għall-ħlas u ħalla jgħaddu 15-il ġurnata mill-interpellazzjoni mingħajr ma jħallas, u mhux biżżejjed li ssir interpellazzjoni waħda għal żewġ rati jew anke aktar". *("**Farrugia pro et noe vs Bonnici et**", Vol XXX IA -1- 106).*

"Jekk iż-żewġ skadenzi jkunu maqgħudin flimkien u ssir interpellazzjoni waħda, allura jiġi maqtul l-iskop tad-disposizzjoni li barra mill-iskadenzi għandu jkun hemm interpellazzjoni fil-każ almenu ta' żewġ skadenzi (sottolinear tal-Qorti tal-Appell)".

Provi

Permezz ta' Nota (fn. 1 A folio 15-16 tal-proċess) preżentata fit-30 ta' Marzu 2016, ir-rikorrenti ddikjaraw li l-intimati kienu morużi fil-ħlas ta' kera diversi drabi u għal diversi snin u ressqu lista tal-pagamenti kif saru, liema lista taqra hekk:

- Illi fis-sena 2007, kien inqala' diżgwid bejn il-kontendenti, u l-intimat kien beda jiddepożita l-kera ġewwa l-Onorabbli Qorti tal-Maġistrati (Malta). Mill-iskeda tad-depożiti irriżulta illi:
- Għall-kera tas-sena 2007, l-intimat kien iddepożita nhar is-6 ta' Novembru 2007;
- Għall-kera tas-sena 2009, l-intimat kien iddepożita nhar l-24 ta' Awwissu 2008;
- Għall-kera tas-sena 2011, l-intimat kien iddepożita l-kera għall-perijodu 1 ta' Jannar 2011 sat-30 ta' Ġunju 2011, nhar id-9 ta' Marzu 2011 filwaqt illi kien iddepożita l-kera għall-perijodu 1 ta' Lulju 2011 sal-31 ta' Diċembru 2011 nhar il-25 t'Awwissu 2011;
- Illi l-kera għas-sena 2008, qatt ma kienet ġiet depożitata l-Qorti u fil-fatt tħallset mill-intimat lill-esponenti f'Ġunju tas-sena 2012;
- Illi fis-sena 2013, l-intimat ħallas ammont ta' €145.71 anqas mill-ammont ta' kera minnu dovut, minkejja illi l-esponenti ipprotestaw miegħu u ġibdulu l-attenzjoni illi l-kera minnu mħallsa inqas;
- Illi apparti minn hekk, l-intimat ittenta jħallas ammont anqas ta' kera fis-sena 2014, u fil-fatt, il-kera illi ried iħallas l-intimat kienet ġiet ritornata lilu stante illi huwa kien ried iħallas ammont ta' €166.97 anqas mill-ammont tal-kera minnu dovut.

Simon Saliba *(fn. 2 A folio 50-64) xehed li huma kienu talbu lill-intimat sabiex jgħaddilhom il-ktieb tal-kera u sabiex jinfurmahom jekk hemmx kuntratt ta' kera, iżda l-intimat naqas milli jgħaddilhom l-informazzjoni mitluba minnhom, u għalhekk għażlu li ma jaċċettawx il-kera, li bdiet tiġi depożitata l-Qorti. Spjega li l-intimati kienu morużi bejn is-sena 2008 u 2009 iżda tali kirja tħallset fis-sena 2012. In oltre, ir-rikorrenti preżentaw nota (fn. 3 A folio 22-28 tal-proċess) biċ-ċedoli depożitati mill-intimati liema depożiti kienu s-segwenti:*

1. *Preżentata fis-sena 2009 għall-perijodu bejn 1 ta' Lulju 2009 u 31 ta' Ġunju 2010 fl-ammont ta' €279.52ċ;*
2. *Preżentata fid-9 ta' Marzu 2011 fl-ammont ta' €321.45 għall-perijodu bejn 1 ta' Lulju 2010 u 31 ta' Ġunju 2011;*
3. *Preżentata fil-25 ta' Awwissu 2011 fl-ammont ta' €369.67ċ għall-perijodu bejn l-1 ta' Lulju 2011 u l-31 ta' Ġunju 2012;*
4. *Preżentata fl-20 ta' Frar 2015 fl-ammont ta' €592.20ċ rappreżentanti €446.49ċ għall-kera dovut għas-sena 2014 u €145.70 rappreżentanti arretrati ta' kera għas-sena 2013;*
5. *Preżentata fil-5 ta' Settembru 2015 għall-perijodu tas-sena 2015 fl-ammont ta' €468.81ċ*

Simon Saliba kompla jixhed li fis-sena 2013, is-Sur Darmanin kien bagħtilhom 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 aċċettax li fis-sena 2013 kellha terġa' togħla l-kera b'5% u minkejja li tramite l-avukat tagħhom l-intimat ġie infurmat bl-awment fil-kera, huwa baqa' jirrifjuta li jagħmel dan.*

Daniel Saliba *(fn. 4 A folio 157-160 tal-proċess) ukoll xehed li permezz ta' ittra datata 28 ta' Lulju 2007, hu tramite l-avukat tiegħu kien talbu lill-intimat sabiex jgħaddilu l-ktieb tal-kera iżda minflok l-intimat bagħtlu biss kopja tal-aħħar ħames irċevuti. Tenna li minħabba dan, inqala' diżgwid bejniethom u qatt ma tkellmu aktar ħlief tramite l-avukati tagħhom u tramite ibnu Simon Saliba. Żied jgħid li kien għalhekk li l-intimat beda jiddepożita l-kera l-Qorti iżda l-kera għas-sena 2008 tħallset f'Ġunju 2012 wara li l-intimat ġie interpellat permezz ta' ittra legali datata 5 ta' Ġunju 2012 filwaqt li kompla jgħid li fis-sena 2013 kellha tiġi awmentata l-kera tal-ħanut skont l-emendi fil-liġi tal-kera tal-2009 iżda l-intimat naqas milli jħallas l-awment minkejja li kien ġie debitament interpellat permezz ta' ittra datata 9 ta' Lulju 2014. Sussegwentament u ċioé fis-sena 2014 Darmanin reġa' bagħat ċekk għal kera ta' dik is-sena fl-ammont ta' €279.52ċ minflok l-ammont bl-awment fl-ammont ta' €446.49ċ*

u minħabba f'hekk ma aċċettax il-kera b'Darmanin jirrikorri għall-ħlas ta' kera fil-Qorti.

B'referenza għall-kera, l-intimat ***Austin Darmanin*** *(A folio 183-196 tal-proċess) spjega li fis-sena 1981, hu u missieru Paul Darmanin krew il-ħanut 33, Melita Street, Valletta mingħand is-sinjuri Alfred u Lucy Bencini għas-somma ta' mija u għoxrin Lira (Lm 120) fis-sena (ekwivalenti għal €279.52) li kienet titħallas kull sena bil-quddiem fl-1 ta' Lulju. Xehed li fl-1 ta' Lulju 2007 kien imissu jħallas l-ewwel kera lis-sinjuri Saliba, u peress li ma kien sema' xejn mingħandhom, kien bagħatilhom ċekk bil-kera iżda ċ-ċekk baqa' ma ssarrafx. Spjega li kien għalhekk li huwa bagħatilhom ittra rreġistrata fis-27 ta' Lulju 2007 fejn talabhom jikkonfermaw li rċevew il-kera u rċieva lura mingħand l-avukat tar-rikorrenti fejn talbu kopja tal-ktieb tal-kera li kellu mas-sidien preċedenti u kopja tal-kuntratt ta' kera. Qal li peress li ċ-ċekk baqa' ma ssarrafx, huwa beda jiddepożita l-kera l-Qorti sas-sena 2011 stante li fis-sena 2012 huwa kien rċieva mingħand l-avukat tar-rikorrenti fejn infurmahom li kienu ser jibdew jaċċettaw il-kera u kien anke infurmahom li ma kienux sabu ċedola għall-kera dovuta għas-sena 2008. Kompla jgħid li kien għalhekk li fit-13 ta' Ġunju 2012, l-avukata tiegħu bgħatet ittra b'risposta lill-Avukat Farrugia fejn infurmatu illi bi żvista ma kienitx ġiet despożitata l-kera għas-sena 2008, u mal-ittra bagħtet ċekk bil-ħlas tal-kera tas-sena 2008 u ċekk ieħor bil-ħlas tal-kera għas-sena 2012 madanakollu jispeċifika li hu kien bagħat il-kera msemmija dovuti fis-sena 2008, iżda ċ-ċekk kien ġie rritornat lilu.*

Żied li sussegwentement, is-sinjuri Saliba żbankaw iċ-ċedoli bil-ħlas tal-kera għall-perijodi ta' bejn is-snin 2007 sa 2008, 2009 sa 2010, 2010 sa 2011 u 2011 sa 2012. Qal li fis-sena 2013 kien bagħat ċekk bil-kera għall-perijodu ta' bejn 2013 sa 2014 fl-ammont ta' €279.52ċ iżda bi żvista ma kienx inkluda ż-żieda fil-kera skont il-liġi, iżda dan ic-ċekk issarraf u ġie aċċettat mis-sinjuri Saliba mingħajr problemi madanakollu fis-sena 2014, rċieva ittra datata 9 ta' Lulju 2014 mingħand l-avukat tas-sinjuri Saliba fejn infurmatu li għall-perijodu ta' bejn is-sena 2013 sa 2014 kellu jħallas s-somma ta' €425.23c u għall-perijodu ta' bejn is-sena 2014 sa 2015 kellu jħallas is-somma ta' €446.49ċ u permezz fis-16 ta' Lulju 2014, hu bagħat ċekk lis-sinjuri Saliba bid-differenza tal-kera ta' €145.71ċ mitluba minnhom għall-perijodu ta' bejn is-sena 2013 u 2014 u €446.49ċ għall-perijodu ta' bejn is-sena 2014 sa 2015. Xehed li minkejja li hu ħallas, ic-ċekk baqa' ma ssarrafx mis-sinjuri Saliba.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti talbu lil dan il-Bord sabiex jiddikjara li l-intimati kienu morużi fil-ħlas tal-kera diversi drabi u għal diversi snin.

Illi mill-atti rrizulta li l-intimati ma kinux qiegħdin jiddepożitaw il-ħlas ta' kera fil-ħin, u effettivament effettwaw il-ħlas dovut minnhom wara illi, permezz ta' ittra, inġibditilhom l-attenzjoni li l-kirja depożitata ma kinitx tinkludi l-awment kif kontemplat fil-liġi.

Jirriżulta wkoll illi l-intimat naqas milli jieħu in konsiderazzjoni l-awment mill-1 ta' Jannar 2010 fiċ-ċedola preżentata minnu, u tali żieda kienet depożitata wara żmien permezz taċ-ċedoli tad-9 ta' Marzu 2011 u tal-25 ta' Awwissu 2011. In oltre, permezz taċ-ċedola ppreżentata fl-20 ta' Frar 2015 l-intimat iddepożita ammont addizzjonali ta' €145.70c rappreżentanti arretrati ta' kera għas-sena 2013.

Illi, minkejja li saru tali depożiti però, jirriżulta ampjament illi (1) tali depożiti kienu tardivi u dan kif jirriżulta mix-xhieda msemmija, mill-istess ċedoli u anke mix-xhieda mogħtija mill-intimat innifsu u mhux biss iżda (2) l-ammont depozitat ma kienx ikopri l-kera sħiħa dovuta bl-awmenti skont il-liġi tant li tali awmenti ġew depożitati b'ċedoli sussegwenti diversi snin wara illi tali awmenti kienu saru dovuti.

In oltre, l-fatt illi l-kera ma ġietx depożitata mill-ewwel fl-ammont sħiħ dovut, u ċioé biż-żieda skont il-liġi, ġġib għalhekk ir-riżultat illi l-kera dovuta mill-intimat ma kinitx qegħda tiġi depożitata fiż-żmien li trid il-liġi stante li l-ammont depożitat mill-inkwilin ma kienx l-ammont sħiħ dovut.

Konsegwentament l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti ġew 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'għandhomx bżonn il-ħanut għall-għixien tagħhom.

Fuq din il-kawżali, il-provi tar-rikorrenti kienu fis-sens li l-intimat qorob għall-pensjoni, ried illi jċedi l-kirja tant li permezz ta' ittra datata 5 ta' Novembru 2009, huwa kien informa lir-rikorrenti bix-xewqa tiegħu u meta dawn tal-aħħar oġġezzjonaw, huwa kien talab somma flus sabiex jivvaka l-ħanut mertu ta' din il-kawża u stante li r-rikorrenti kienu rrifjutaw, kien inkariga sales girl *bl-isem ta' Janice Gatt iżda hu qatt ma kien ikun fil-ħanut.*

Illi min-naħa tiegħu, l-intimat xehed li huwa kien informa lir-rikorrenti li kien ser jagħlaq wiehed u sittin sena u li kien lest li joħroġ mill-fond kieku tah rigal, offerta li madanakollu ma ġietx aċċettata mis-sidien.

Il-Bord jinnota li mix-xhieda ta' ***Joseph Saliba*** *(fn. 6 A folio 276-278 tal-proċess) in rappreżentanza tal-Jobsplus irriżulta li l-intimat Austin Darmanin issottometta l-formola tat-tmiem tal-impjieg tiegħu stess fid-29 ta' Marzu 2011. Dan l-att l-intimat*

għamlu unilateralment u mingħajr ebda influwenza ta' ħadd u fid-dawl ta' tali prova huwa ċar li l-intimat stess iddikjara illi ma kienx se jkompli jopera n-negozju tiegħu minn dik id-data 'l quddiem.

Ir-raba' talba

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

In primis *irid jingħad li l-artikolu 1564 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprojbixxi miljoramenti mingħajr ilkunsens espress tas-sid. Id-disposizzjonijiet rilevanti fil-Kodiċi Ċivili 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 tal-kuntratt 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.

Iżda fil-kawża ***Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjuġi Tanti****, deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar l-1 ta' Diċembru, 2004, il-Qorti tal-Appell irriteniet illi "*Jidher minn skorta ta' sentenzi illi l-preċitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 ġie temprat sew fuq l-insenjament tal-awturi bħal Pacifici Manzoni u Laurent. Dan fis-sens illi ġie żviluppat il-prinċipju illi l-kerrej jista' jagħmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippreġudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu neċessarji jew utili għat-tgawdija tal-

post u l-fond jista' jiġi riprestinat kif kien qabel meta tispiċċa l-lokazzjoni. Ara "Vincenzo Desira vs Angelo Spiteri et", Appell, 7 ta' Ġunju 1977; "Maria Scerri vs Domenico Mifsud", Appell, 6 ta' April 1973;" Għal żmien twil il-ġurisprudenza ttenni illi f'materja bħal dik in rigward, minkejja illi l-artikolu 1654 tal-Kodiċi Ċivili jipprojbixxi tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens tas-sid, ċertu bdil ta' natura strutturali huwa permess ciononostante basta li dan ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippreġudikax id-drittijiet tas-sid u tali tibdil huwa meħtieġ għat-tgawdija tal-fond li jista' jkun riprestinat meta tagħlaq il-kirja.

Fil-kawża appena ċitata ***Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjuġi Tanti****, App 1.12.2004, l-istess Qorti tal-Appell għamlet osservazzjoni pertinenti ħafna għal każ in eżami meta irriteniet illi "*Biex wieħed jara x'modifikazzjonijiet huma leġittimi jew le għandu jħares lejn iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ. Però il-konduttur ma jkunx jista' jagħmel lanqas dawn il-modifikazzjonijiet jekk il-kuntratt tal-lokazzjoni jevvietahomlu*, Ara* ***Kollez Vol. XLIX P I p263****".*

Ikkunsidra:

Illi għalhekk dan il-prinċipju japplika fin-nuqqas ta' ftehim espress. Fil-każ odjern ma jirriżultax illi kien hemm ftehim espress f'kuntratt ta' kera li jagħti dan id-dritt lill-inkwilin.

U li kieku kien jeżisti kuntratt ta' kera kien jinkombi lill-intimat illi jipproduċih u jipprova li tali kuntratt kien jagħtih id-dritt espress illi jagħmel alterazzjonijiet fil-fond lilu mikri, ħaġa li l-intimat ma għamilx.

Illi in oltre, kif ingħad mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza ***Joseph Borg et vs Alfred Micallef et*** *deċiża nhar 2.2.2018, "*L-imsemmija disposizzjoni ġiet watered down mill-ġurisprudenza: "Il-kerrej avolja ma jottjenix il-permess tas-sid jista' jagħmel innovazzjonijiet fil-fond lokatizju purche' dawn ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, ma jippreġudikawx id-drittijiet tal-proprjetà, ikunu jistgħu jiġu rimossi meta tispiċċa l-lokazzjoni u jkunu neċessarji jew utili għall-godiment tal-fond (**Vol. XXIX.ii.681**)" (**Joseph Busuttil et vs Carmelo Pace et**, Prim'Awla, 31 ta' Jannar, 1995). Però jibqa' l-fatt li r-regola ġenerali hi li ma jistax isir tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens tas-sid. Għalhekk li jkun jista' jsir tibdil mingħajr il-kunsens tas-sid għandha tkun l-eċċezzjoni u mhux ir-regola."

Illi fid-dawl tal-prinċipji legali, dan il-Bord sejjer jevalwa x-xogħlijiet li saru mill-inkwilin. Fix-xhieda tiegħu ***Simon Saliba*** *(fn. 7 A folio 50-64 tal-proċess) 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 qegħdin isiru xi alterazzjonijiet fil-proprjetà in kwistjoni u qatt ma kienu nfurmati li ser isiru dawn l-alterazzjonijiet u lanqas taw il-kunsens għalihom. Żied jgħid li l-intimat kellu permess però dan il-permess kien skada u allura ħarġitlu* ‘reinforcement notice’ *u sussegwentament ġiet reġistrata 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 ġiet mibgħuta ittra lir-rikorrenti qua sidien mill-Awtorità. Kompla jgħid li huma kienu jafu biss bix-xogħlijiet li huma marbutin ma’ bdil tal-koxxa li hemm mal-faċċata, u ċioé bdil sabiex jidħol l-‘*aircondition’ *ġewwa u ssir tieqa tal-injam. L-istess xhud żied li huma kellhom dubju dwar jekk sarux xi tibdiliet strutturali peress li bdew jaraw ħafna bidliet minn barra, liema dubju ġie kkonfermat tant li hu sab li saru alterazzjoniijiet strutturali fosthom djieqet il-bokka li kien hemm biex tinżel għal ġol-kantina, tpoġġa* ‘frame’ *tal-ħadid, ġie modifikat id-drenaġġ u saru pajpijiet ġodda. Ix-xhud kompla jgħid 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 inkluż li nbiddlet l-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 għal ‘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, ħaġa li mhix aċċettabli fl-ippjanar. Żied jgħid ukoll li fil-kantuniera hemm nieżla katusa tad-drenaġġ li llum ġiet magħluqa u ma jistax issir manutenzjoni għaliha, twaħħlu s-soffitti u xi xkaffar ta madum ġdid. Qal li fl-opinjoni tiegħu, 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 eżegwixix ix-xogħol skont 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 ġie approvat ‘*stainless steel frame’ *a kuntrarju tal-permess li jgħid “*All external apertures and balconies shall be constructed in timber*”.*

Oliver Magro *(fn. 8 A folio 120-131 tal-proċess) xehed nhar il-21 ta’ Novembru 2017 fil-kapacità tiegħu ta’ Senior Officer fl-uffiċċju legali tal-Planning Authority fejn spjega li permezz ta’ applikazzjoni sottomessa mill-intimat u li iġib in-numru 3979 tas-sena 2005 biex jirreloka l-*air-condition unit *fuq il-faċċata u jbiddel is-*shop front *għal* travertine cladding*, ġiet 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 però kien innotifika lil ċertu wieħed Benċini skont il-formola li ssottometta l-istess intimat Austin*

Darmanin, liema permess ħareġ u kellu validità ta' 5 snin u ċioé sat-18 ta' Lulju 2011. Spjega li sussegwentment, kien sar rapport li kienu qed isiru xi xogħlijiet bla permess u kien għalhekk 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 mingħajr permess u li ovvjament minħabba li l-Belt hija* UTA conservation area*, tirrikjedi permess għalihom. Xehed illi dakinhar kien għaddej xogħol bla permess u nħareġ* enforcement notice *li ġġib referenza 401 tal-2011 u sussegwentament l-intimat daħħal applikazzjoni oħra biex ikompli jaħdem minħabba li l-permess kien skadielu, liema applikazzjoni kienet limitata biss għall-faċċata filwaqt li kompla jgħid li applikazzjoni fuq xogħlijiet interni ma daħħalx u li sa dakinhar l-intimat kien qatt ma daħħal applikazzjoni għall-alterazzjonijiet strutturali interni.*

*Oliver Magro spjega li l-intimat kien talab biex iċaqlaq l-*airconditioning unit*. Tenna li ġewwa l-Belt l-*airconditioning 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** (fn. 9 A folio tal-proċess 157-160 tal-proċess) xehed li darba kien għaddej flimkien ma' martu minn Triq Melita, Valletta u ntebħu illi l-ħanut kien imbarrat bl-injam u li kienu qegħdin isiru xogħlijiet fih u xi ġranet wara kien rċevew* Enforcement Notice *bin-numru 00401/11 mill-Awtorità tal-Ippjanar fejn ġew infurmati li kien qegħdin isiru xogħlijiet bla permess. Spjega li sussegwentament l-intimat kien reġa' issottometta applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar Numru 419/12 u din id-darba kienu ġew infurmati li kellhom isiru xogħlijiet fuq il-faċċata, u ċioé jiċċaqlaq il-*unit *tal-*airconditioning*, titbiddel il-faċċata tal-aluminium u ssir bl-irħam travertine u tibdel it-tabella tal-ħanut. Spjega li Darmanin kien marbut li jimxi mal-pjanti li kien issottometta lill-Awtorità, u jwettaq biss xogħlijiet fuq il-faċċata. Żied jgħid li permezz ta' ittra tad-9 ta' Lulju 2014, kienu talbu lil Darmanin sabiex jagħmlu spezzjoni tal-ħanut nhar it-18 ta' Lulju 2014, għal liema spezzjoni attendew martu u ibnu li iżda ma tħallewx jispezzjonaw il-fond u wisq anqas jieħdu ritratti u kejl iżda kienu ftehmu li kelha ssir spezzjoni nhar l-5 ta' Ottubru 2014 fil-11:00am waqt liema ibnu tħalla jieħu ritratti u kejl.*

V***incenza sive Ċensina Saliba** (fn. 10 A folio 178-179 tal-proċess) xehdet permezz ta' l-affidavit fejn kkonfermat il-kontenut tal-affidavit ta' żewġha u żiedet tgħid li meta marret flimkien ma' binha kienu intebħu li Darmanin kien għamel xogħlijiet strutturali fil-ħanut u ċioé kien neħħa l-aċċess għall-kantina, bidel il-madum, kien neħħa l-* partition *tal-injam li warajha kien hemm skalapiża biex wieħed seta' għall-kmamar soprastanti, u minn flokha kien għamel taraġ, u kien għamel daħliet fil-ħajt li fihom għamel vetrini. Qalet li kien sar aċċess, waqt liema setgħet tinnota li kienu saru*

xogħlijiet fil-kmamar sottoposti għall-ħanut, inkluż it-tiċrit ta' bibien, b'mod illi l-aċċess għall-kamra tal-banju sar perikolanti, u aċċedew għall-kantina minn bokkaport miksi bil-madum. Qalet li fil-kantina jidher illi kien ġie mċaqlaq is-sistema tad-drenaġġ, u fil-fatt, il-katusi l-ġodda ma tqegħdux skont is-sengħa u l-arti rikjesta mill-professjoni, u kien hemm katusa minnhom li kienet qed toqtor, apparti illi tkissru ix-xorok sabiex jiġu mgħoddija pajpijiet u katusi.

L-intimat ***Austin Darmanin*** *(fn. 11 A folio 183-196 tal-proċess) xehed li b'referenza għax-xogħlijiet huwa kien applika sabiex jagħmel xi xogħlijiet fuq il-faċċata tal-fond iżda Simon Saliba kien għamel* enforcement notice. *Kompla jgħid li meta ddeċieda li jbiddel il-faċċata u jaqla' l-ħanut, kien informa lill-Perit Patrick Camilleri biex iġeddu l-permess peress li kien ser jiskadi iżda l-Perit kien infurmah li mhux daqshekk importanti li jsir dan u li jekk jiskadi, jerġgħu japplikaw. Żied jgħid li minħabba l-*enforcement notice *huwa ma setax ikompli jaħdem la barra u lanqas ġewwa iżda din l-*enforcement notice *tneħħiet u l-Perit tiegħu reġa' applika u tkompla u tlesta x-xogħlijiet kemm fuq barra kif ukoll fuq ġewwa. Tenna li x-xogħlijiet ta' fuq ġewwa jikkonsistu fi tneħħija tal-xkaffar; kien hemm il-*conduit *kollha mtaqqab għax kien ilu mill-1980 li rranġawh u kien hemm it-tapit fl-art minn wara l-irħama sa ġewwa; neħħa t-tapit u għamel madum ġdid filwaqt li żied jgħid li l-aċċess għal fuq ma biddluhx u ħalla kollox kif inhu. Qal ukoll li t-taraġ kull ma kien, kien skalapiża tal-injam u għamel frame tal-ħadid.*

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

*Fl-affidavit tiegħu, l-intimat caħad kwalunkwe allegazzjoni ta' alterazzjonijiet strutturali tant li xehed li l-ħanut għadu fl-istat li kien meta bdiet il-kirja fis-sena 1981, u għajr għal xi tibdiliet fil-*finishings *u tiswijiet fil-*plumbing *qatt ma mess l-istruttura tal-bini jew għamel xi alterazzjonijiet strutturali.*

Il-Perit Patrick Camilleri *(fn. 12 A folio 334-341 tal-proċess) xehed nhar l-10 ta' April 2019 fejn spjega li għal ħabta 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 beħsiebu jagħmel upgrade tal-faċċata tiegħu li kienet silver aluminium dak iż-żmien u għalhekk għamel 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 għal 5 snin u wara kważi 5 snin iżda qabel ma skada l-permess, l-intimat kien infurmah li diġà kellu nies biex jagħmlu x-xogħol u setgħu ilestu qabel jiskadi l-permess iżda x-xogħol ma tlestix u fit-2 ta' Awwissu 2011 kien inħareġ* enforcement notice *mill-Planning Authority li jgħid "*Għandek żvilupp li jikkonsisti f'tibdil tal-faċċata tal-ħanut billi żarmajt il-vetrini kif ukoll l-irħam mal-faċċata u dan kollu mingħajr permess"*. Kompla jgħid li huwa kien għamel 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 kienet talbitu x'inhuma x-xogħlijiet li kienu se jsiru fil-proprjetà, rigward ix-xogħol fuq ġewwa, għax hu kien qiegħed issostni magħhom li xogħol li qed isir fuq ġewwa ma kienx hemm bżonn permess. Tenna li f'laqgħa li kellhom mas-Sur Oliver Magro huwa spjegalu x-xogħlijiet li se jsiru u ċioé "*re-tiling of the floor, reinstatement 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 bżonn ta' permess għal dan ix-xogħol fuq ġewwa iżda kellu japplika mill-ġdid għax-xogħlijiet li kien fadal tant li l-permess inħareġ nhar it-18 ta' Mejju 2012 biex jitkompla x-xogħol fuq il-faċċata. In kontro eżami, mistoqsi fuq l-iskalapiża huwa spjega li ma għandux idea u lanqas ma kien jaf jekk waqt li kienu qed isiru x-xogħlijiet ġewx imċarta 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 jirriżulta illi l-intimati ma kellhomx il-kunsens tar-rikorrenti sabiex jagħmel kwalunkwe xogħlijiet illi huwa jammetti illi għamel fil-fond mikri lilu. Tant li fis-sena 2011 u ċioé meta l-intimat daħħal applikazzjoni sabiex ikompli bix-xogħlijiet, huwa ma kienx avviċina lir-rikorrenti iżda dawn saru jafu minn ittra li huma rċevew mill-Awtorità tal-Ippjanar.

Illi għalhekk kien jinkombi lill-intimati illi jipprovaw li huma setgħu kellhom il-kunsens tas-sidien preċedenti, ħaġa li l-intimati ma għamlux.

Illi in oltre jirriżulta li l-intimati ma mxewx mal-permess mogħti mill-Awtorità tal-Ippjanar tant li din kienet ħarġet enforcement notice.

In oltre, skont ix-xhieda ta' ***Oliver Magro****, (fn. 13 a folio 120-131 tal-proċess) wara li sar rapport li kienu qed isiru xi xogħlijiet bla permess, hu flimkien ma'* enforcement officer *kienu marru on site u kkonstatata xogħol fuq il-faċċata kif ukoll xi* alterations *interni mingħajr permess, liema xogħlijiet jirrikjedu permess ġaladarba l-fond jinsab ġewwa l-Belt. Xehed li applikazzjoni fuq xogħlijiet fuq il-faċċata kienet ġiet sottomessa iżda qatt ma daħlet ebda applikażzjoni fuq xogħlijiet interni.*

Illi kien l-istess intimat li xehed li huwa biddel katusi u madum fost xogħlijiet oħra, liema xogħol ċertament jirrikjedi l-permess tas-sid.

Illi fid-dawl ta' dan kollu jirriżulta wkoll mingħajr ebda dubju li l-intimati għamlu xogħlijiet strutturali mingħajr ma ottjenew il-permess mingħand ir-rikorrenti u mhux hekk biss iżda wkoll, mingħajr ma ottjenew il-permess skont il-liġi mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar.

Kif intqal mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawża fl-ismijiet ***Zammit v. Urry****, deċiża fit-3 ta' Diċembru, 1998, jekk isir xogħol bla permess, u kwindi tassoġġetta l-fond għall-* enforcement order *u għar-rimozzjoni tal-istess, dan jammonta għal "dannu kbir" li jista' anke jiġġustifika l-iżgumbrament.*

Dan il-prinċipju kompla jiġi applikat mill-Qrati tagħna stante illi l-inkwilin ma jistax jirċievi fond b'lokazzjoni u jirritornah lis-sid b'alterazzjonijiet li ma jkunux koperti bil-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar liema sitwazzjoni tkun ta' preġudizzju għas-sid.

Illi għalhekk il-Bord huwa tal-fehma illi din it-talba hija ġustifikata."

L-Appell

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fis-17 ta' Awwissu, 2021, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza appellata, u minflok tammetti l-eċċezzjonijiet tagħhom u tiċħad it-talbiet tal-appellati, u dan bl-ispejjeż kontra dawn tal-aħħar. Jgħidu li huma jħossuhom

aggravati bis-sentenza appellata għaliex din hija motivata minn apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-provi, iżda hija wkoll milquta minn interpretazzjoni żbaljata tal-liġi.

7. L-appellati wieġbu fit-13 ta' Settembru, 2021 fejn issottomettew li l-appell interpost għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż, u dan għar-raġunijiet li huma jispjegaw fir-risposta tagħhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati.

L-ewwel aggravju: *[il-morożità fil-ħlas tal-kera u l-allegat rifjut ta' ħlas tal-awmenti fil-kera skont il-liġi]*

9. L-appellanti jinsistu li jirriżulta b'mod tassew ċar mill-provi dokumentarji, li huma dejjem ħallsu l-kera, u għalhekk ma kienx minnu li huma kienu morużi. Imbagħad meta l-appellati bdew jirrifjutaw li jaċċettaw il-kera fl-2007, u dan mingħajr raġuni valida, huma kienu bdew jiddepożitawha taħt l-Awtorità tal-Qorti, sakemm fl-2012 ġew infurmati mill-appellati li huma kienu ser jaċċettaw il-kera. Jissottomettu li l-appellati kienu żbankaw iċ-ċedoli ta' depożitu tagħhom, u din kienet prova tal-aċċettazzjoni tal-ħlas tal-kera tas-snin bejn l-2007 sa l-2011. Imbagħad il-kera tas-sena 2013 kienet tħallset permezz ta' ċekk, u dan issarraf

mill-appellati u b'hekk ġie aċċettat. Fl-2014 huma ġew mgħarrfa li l-kera għas-sena 2013 ma kinitx tkopri ż-żidiet skont il-liġi, u għalhekk huma għaddew sabiex mill-ewwel ħallsu d-differenza, flimkien mal-kera tal-2014. Jikkontendu li kienu l-appellati fil-fatt li mingħajr l-ebda raġuni valida għal darb'oħra rrifjutaw li jaċċettaw il-kera u għalhekk huma kienu bdew jiddepożitawha taħt l-Awtorità tal-Qorti sallum. Għalhekk ma setax jingħad li huma kienu morużi fil-ħlas tal-kera. Filwaqt li jirrilevaw li skont il-ġurisprudenza ċitata mill-Bord stess, il-Qrati tagħna dejjem interpretaw il-morożità bħala nuqqas ta' ħlas fit-terminu preskritt kif dekorribbli mill-interpellazzjoni, huma jiċċitaw id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1570 tal-Kap. 16, u jikkontendu li fil-każ odjern ma jirriżultax li xi darba ġiet ippreżentata ittra uffiċjali skont kif jirrikjedi dan l-artikolu, u għalhekk ma setax jingħad li huma kienu morużi fil-ħlas tal-kera. Jgħidu li l-ġurisprudenza tagħna dwar din il-kwistjoni hija waħda kostanti. Għal dak li jirrigwarda l-awment fil-kera u l-allegat nuqqas ta' ħlas tiegħu, l-appellanti jissottomettu li ma tresqet l-ebda prova ċara dwar dan, iżda anki jekk seta' kien hemm xi nuqqas min-naħa tagħhom, huma jikkontendu li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1570 tal-Kap. 16 ma ġewx rispettati.

10. L-appellati min-naħa tagħhom jikkontendu li s-sottomissjonijiet tal-appellanti ma jirriflettux il-verità. Huma jagħmlu riferiment għan-nota a *fol.* 15 *et seq.,* iżda anki għall-provi dokumentarji, inklużi ittri legali li huma kienu bagħtu lill-appellanti, u dawk mibgħuta lilhom mill-appellanti, u x-xhieda tagħhom, u dik ta' Simon Saliba. Jgħidu li kuntrarjament għal dak allegat, huma qatt ma rrifjutaw il-kera mingħajr raġuni valida fil-liġi, u hawnhekk huma għal darb'oħra jagħmlu riferiment għax-xhieda tal-Perit Simon Saliba.

11. Il-Qorti tgħid li kif sewwa qegħdin jikkontendu l-appellanti, il-Bord naqas milli jikkonsidra d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li l-ħall mill-kirja jista' biss jintalab mis-sid wara li l-inkwilin jiġi notifikat b'interpellazzjoni għall-ħlas permezz ta' ittra uffiċjali, u huwa jonqos li jeżegwixxi l-obbligu tiegħu tal-ħlas fi żmien ħmistax-il jum min-notifika. Meta kkonsidra l-kwistjoni ta' morożità, il-Bord minflok beda billi rrileva li fost l-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att X tal-2009, l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 jipprovdi għal awment fil-kera ta' fondi kummerċjali bir-rata ta' 15% fuq il-kera attwali fl-ewwel sena, u sussegwentement kull sena sa Diċembru 2013. Ikkonsidra li għalhekk l-appellati kienu qegħdin jikkontendu illi l-kera pagabbli mill-appellanti fl-1 ta' Jannar, 2010 kellha tiġi awmentata bir-rata' ta' 15%, u tkompli togħla kull sena sa Diċembru 2013 bl-istess perċentwali. Il-Bord irrileva li l-liġi tissanzjona mhux biss in-nuqqas tal-ħlas tal-kera, iżda anki l-morożità, u dan kif ritenut ukoll mill-Qrati, u in sostenn tal-argument tiegħu, għadda sabiex iċċita silta mis-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament ippreseduta, fl-ismijiet **John Mary sive Jimmy u Emmanuela sive Lily konjuġi Montebello *vs.* Jessie Borg** deċiża fis-27 ta' Ġunju, 2007, u anki minn diversi sentenzi oħra. Imbagħad il-Bord ikkonsidra n-nota li ġiet ippreżentata mill-appellati fit-30 ta' Marzu, 2016[1] fejn dawn spjegaw il-pagamenti ta' kera li kienu saru bejn l-2007 u u l-2014, u anki n-nota li permezz tagħha ppreżentaw diversi ċedoli ta' depożitu.[2] Il-Bord ikkonsidra dak li qalu fix-xhieda tagħhom l-appellat Daniel Saliba[3] u ibnu Simon Saliba[4], u anki l-ispjegazzjoni li ta l-appellant Austin Darmanin meta xehed.[5] Il-Bord qal li mill-atti

[1] *A fol.* 15-16.
[2] *A fol.* 22-28.
[3] *A fol.* 157-160.
[4] *A fol.* 50-64.
[5] *A fol.* 183-196.

rriżulta li l-appellanti ma kienux qegħdin jiddepożitaw il-kera fil-ħin, u dan wara li kienet inġibditilhom l-attenzjoni tagħhom li d-depożitu ma kienx ikopri l-awment skont il-liġi. Jirrileva li l-appellant kien fil-fatt iddepożita ż-żieda wara ċertu żmien permezz taċ-ċedoli tad-9 ta' Marzu, 2011 u tal-25 ta' Awwissu, 2011. Imbagħad fl-20 ta' Frar, 2015 huwa għamel depożitu tal-ammont addizzjonali ta' €145.70 permezz ta' ċedola ta' depożitu, li kien ikopri l-arretrati tas-sena 2013. Iżda l-Bord hawn ikkontenda li minkejja d-depożiti li saru, jirriżulta li dawn kienu tardivi skont ix-xhieda anki tal-appellant u ċ-ċedoli ta' depożitu, u l-ammont depożitat ma kienx ikopri l-kera sħiħa, inklużi l-awmenti skont il-liġi li ġew depożitati diversi snin wara li kienu dovuti. Il-Bord ikkonsidra ġustament li ġaladarba l-kera ma kinitx ġiet iddepożitata fl-ammont sħiħ bl-awment skont il-liġi, dan kien ifisser li l-kera dovuta ma kinitx qegħda tiġi mħallsa fiż-żmien stipulat mil-liġi. Il-Qorti tgħid li l-appellanti saħansitra jikkonsidraw dan il-punt bħala kruċjali fir-rikors tal-appell tagħhom meta huma jagħmlu riferiment għall-ġurisprudenza. Iżda l-Bord f'dan kollu naqas milli jikkonsidra l-eċċezzjoni li kienu qajmu l-appellanti quddiemu, li qabel jagħmel it-talba tiegħu quddiemu għall-ħall mill-ftehim lokatizju, is-sid għandu jottempora ruħu mad-disposizzjonijiet tal-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili billi kif diġà ngħad, huwa jinterpella l-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u dan jonqos milli jagħmel il-ħlas fi żmien ħmistax-il jum min-notifika. Dan kellu jsir qabel tiġi mistħarrġa l-allegata morożità tal-appellanti.

12. Għaldaqstant din il-Qorti ssib l-ewwel aggravju tal-appellanti ġustifikat, u tilqgħu.

It-tieni aggravju: *[l-appellanti ma kellhomx bżonn il-ħanut għall-għajxien tagħhom]*

13. L-appellanti jikkontendu li t-talba tal-appellati f'dan ir-rigward hija waħda nfondata fil-fatt u fid-dritt. Jissottomettu li qabel xejn ma jirriżultax li din hija talba valida fil-liġi sabiex issir talba għat-tmiem ta' kirja. Jispjegaw li l-appellant kien talab lill-appellati permess sabiex iċedi l-kirja favur terzi, sabiex b'hekk huwa seta' jbiegħ l-avvjament tan-negozju tiegħu, iżda huma kienu rrifjutaw il-kunsens tagħhom u l-appellanti kienu rrispettaw din id-deċiżjoni tagħhom. L-appellanti jgħidu li kien hemm prova ampja li l-appellant għadu sallum jiġġestixxi l-fond bħala ħanut taż-żraben, u għalhekk huwa kien qed jagħmel użu minnu b'mod regolari skont l-iskop kummerċjali tiegħu kif oriġinarjament inkera u b'hekk ukoll skont il-liġi. Dan sar ukoll meta l-appellant kien medikament indispost fejn ġew impjegati terzi sakemm irkupra. L-appellanti jikkontendu li dak li qal il-Bord dwar il-formola ta' tmiem tal-impjieg li l-appellant issottometta lil Jobsplus fid-29 ta' Ġunju, 2011, kien żbaljat għaliex din kienet kwistjoni amministrattiva, iżda ma kinitx tikkostitwixxi prova li huwa waqaf jiġġestixxi n-negozju tiegħu jew li rrinunzja għall-kirja. Jgħidu li salv għal perijodu qasir meta kienu qed isiru xi xogħlijiet ta' *refurbishment* fil-ħanut matul ix-xhur tas-sajf tal-2011, fejn ħadd ma kien reġistrat mal-Jobsplus, il-ħanut dejjem baqa' jiġi ġestit b'mod normali.

14. L-appellati min-naħa tagħhom isostnu li l-appellanti qegħdin iżommu l-ħanut bħala rahan kontrihom filwaqt li jċaħħduhom mill-godiment tal-proprjetà tagħhom, u dan sakemm ma jirċevux somma flus skont it-talba tagħhom. Filwaqt li huma jagħmlu riferiment għall-ittra tal-appellant tal-5 ta' Novembru, 2009 u jiċċitaw parti minnha, l-appellati jissottomettu li kien biss wara li l-istess appellant kien rinfaċċat biha u wara diversi twissijiet mill-Bord, li huwa finalment ammetta li kien bagħatha u li l-firma *a fol.* 189 kienet tiegħu. Huwa mbagħad ikkonferma

wkoll li kien ilu jittenta jinnegozja l-ħanut minn qabel ma xtrawh huma, saħansitra kien talab lis-sidien preċedenti rigal u l-istess mingħand l-appellati. Huma jagħmlu riferiment għax-xhieda ta' Joseph Saliba in rappreżentanza ta' Jobsplus u anki għad-dokumenti esebiti minnu u mmarkati minn JS2 sa JS14, u jaċċennew għall-fatt li l-appellant kien jidher li ttermina l-impjieg tiegħu f'Diċembru 2010, u kien biss f'Mejju 2016 wara li ġew intavolati l-proċeduri preżenti li huwa rreġistra ruħhu fuq bażi *part-time* u reġa' beda jaħdem fil-ħanut. Jirrilevaw li jirriżulta li fil-frattemp il-ħanut kien għamel perijodu magħluq bejn Jannar u Ottubru tal-2011, u mbagħad kienet ġiet impjegata *sales girl* fuq bażi *part-time* f'Lulju 2012 sa April 2013, b'dana li l-ħanut ma nfetaħx skont il-ħinijiet tal-ħwienet. Imbagħad bejn Diċembru 2013 sal-aħħar ta' Ġunju 2014, kien hemm *sales girl* waħda biss impjegata fuq bażi *part-time*, u f'April 2016 l-appellant ittermina lis-*sales girl* J Zarb minħabba nuqqas ta' xogħol. Jgħidu li mhux minnu dak li qalu l-appellanti li bejn l-ewwel ta' Jannar sa l-aħħar ta' Ottubru 2011 il-ħanut kien magħluq minħabba xogħlijiet, għaliex dawn fil-fatt bdew wara s-17 ta' Lulju, 2011, jiġifieri wara li skada l-permess oriġinali għall-imsemmija xogħlijiet. Jissottomettu li kienet ukoll inveritiera l-iskuża tal-appellant li l-ġestjoni tal-ħanut baqgħet miexja meta huwa kien medikament indispost billi ġew impjegati *sales girls,* u hawn għal darb'oħra jirrilevaw li l-ħanut saħansitra kien magħluq bejn Jannar 2011 sal-aħħar t'Ottubru 2011, u kien biss wara li ġie mwissi li kellu jixhed rappreżentant ta' Jobsplus, li l-appellant biddel il-verżjoni tiegħu. Jirrilevaw fl-aħħarnett li l-appellant kien fil-fatt indika lill-Jobsplus it-tmiem tal-impjieg tiegħu qabel l-intervent kirurgiku li kellu, u fil-perijodu li huwa allegatament kien indispost, huwa kien għamel xi xogħlijiet fil-ħanut, attenda għal-laqgħat mal-Perit u mal-Awtorità tal-Ippjanar u anki mar il-ħanut.

15. Il-Bord filwaqt li rrileva li mix-xhieda ta' Joseph Saliba in rappreżentanza ta' Jobsplus, irriżulta li l-appellant kien ippreżenta l-formola ta' tmiem tal-impjieg tiegħu stess fid-29 ta' Marzu, 2011, qal li dan l-att sar unilateralment mill-appellant mingħajr l-influwenza ta' ħadd, u kien jikkostitwixxi prova ċara li huwa ma kienx ser ikompli jiġġestixxi n-negozju tiegħu minn dik id-data 'l quddiem. Il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Bord. Tqis li fid-dawl ta' prova daqstant ċara u inekwivoka, li ċertament ma setgħetx tiġi faċilment kontradetta mill-appellant, it-talba tal-appellati ma tistax ma tintlaqax. Il-Qorti tgħid li l-insistenza tal-appellanti li l-appellant kien baqa' dejjem jiġġestixxi l-ħanut stante li kien saħansitra impjega *sales girl* sabiex taħdem fih, ma tistax tiġi kkonsidrata bħala argument validu u konvinċenti. L-appellant ma setax fuq naħa waħda jiddikjara li huwa ma kienx ser jibqa' jaħdem, sabiex b'hekk huwa jkun jista' jużufruwixxi ruħhu minn dak li seta' kien xi benefiċċju soċjali, u fl-istess waqt ikompli jaħdem u jiġġestixxi l-ħanut permezz ta' terzi. Il-Qorti tagħraf li kif isostnu l-appellanti, it-talba tal-appellati mhijiex li l-appellant ma kienx qed jiġġestixxi l-ħanut, iżda xorta waħda għandha tgħid li l-konsegwenza tas-sejbien ta' dan il-fatt iwassal għal ksur tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 1555 tal-Kodiċi Ċivili, stante l-użu miftiehem tal-kirja ma baqax l-istess.

16. Għaldaqstant il-Qorti tgħid li t-tieni aggravju tal-appellanti mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tielet aggravju: *[l-allegati xogħlijiet ta' natura strutturali li saru fil-ħanut]*

17. It-tielet aggravju tal-appellanti jirrigwarda l-allegati xogħlijiet ta' natura strutturali li l-appellati jgħidu li ġew eżegwiti fil-ħanut. L-appellanti jirrilevaw li kemm l-imsemmija appellati u anki binhom, ma kienux aċċedew fil-ħanut qabel l-aċċess tas-sena 2014, imma madankollu diġà qabel dakinhar kienu qegħdin jinsistu li qegħdin isiru xogħlijiet strutturali. Jispjegaw li l-ordni ta' infurzar bin-numru ta' referenza 00401/2011 li nħarġet fit-2 ta' Awwissu, 2011 ma kinitx dwar xogħol strutturali, iżda dwar xogħlijiet fuq il-faċċata tal-ħanut koperti bil-permess 3979/2005, li kien skada fit-18 ta' Lulju, 2011. L-appellanti jirrilevaw li qabel ma ġiet ippreżentata l-applikazzjoni għal dan il-permess, l-appellant kien kiseb il-kunsens tas-sid preċedenti għax-xogħlijiet fuq il-faċċata u dawk ta' *refurbishment* li kellhom isiru fil-ħanut. Għal dak li jirrigwarda l-ordni ta' infurzar, jgħidu li din saret wara rapport min-naħa tal-appellati, iżda din l-ordni tneħħiet hekk kif huma reġgħu ssottomettew l-applikazzjoni numru 419/12 quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jiġu eżegwiti x-xogħlijiet pendenti fuq il-faċċata. Jispjegaw li x-xogħlijiet li kellhom isiru fuq ġewwa tal-imsemmi ħanut kienu dawk ta' manutenzjoni u *finishing works.* Jgħidu li l-Perit Patrick Camilleri li kien responsabbli għal dawn ix-xogħlijiet, kien ippreżenta elenku tagħhom lill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex juri li ma kien hemm l-ebda ħsieb li jsiru xogħlijiet ta' natura strutturali u allura ma kien hemm l-ebda ħtieġa ta' permess għalihom. L-appellanti jikkontendu li jekk tassew kien minnu li huma wettqu xi xogħlijiet ta' natura strutturali kif allegat mill-appellati, l-Awtorità tal-Ippjanar ċertament li kienet tieħu passi u toħroġ ordni ta' infurzar, iżda dan ma sarx. Isostnu li skont il-ġurisprudenza kostanti, l-inkwilin għandu l-*jus variandi* sabiex b'hekk huma konsentiti l-alterazzjonijiet fil-fond meta dawn ma jbiddlux in-natura tiegħu, mhumiex ta' preġudizzju għas-sid, u huma neċessarji jew utli għat-tgawdija tal-

fond. Jgħidu li hekk ukoll huwa tal-fehma l-ġurista Laurent. Jispjegaw li fil-każ odjern ix-xogħlijiet eżegwiti internament, u li l-appellati dejjem sostnew b'mod skorrett li huma ta' natura strutturali, kienu jikkonsistu fit-tibdil ta' skalapiża li kienet tmermret maż-żmien, tibdil ta' xkaffar qadim, xogħol ta' *plumbing* biex jinbidlu katusi li kienu spiċċaw għal xollox, u xogħol ieħor skont kif jirriżulta mix-xhieda tal-appellant u tal-Perit Patrick Camilleri. Għalhekk il-konklużjoni tal-Bord li x-xogħlijiet in kwistjoni kienu ta' natura strutturali, kienet waħda żbaljata għaliex dawn kienu neċessarji għall-fini ta' kura tal-fond skont l-obbligi tal-appellant *ai termini* tal-artikolu 1556 tal-Kap. 16. Imma jgħidu wkoll li bl-ebda mod ma seta' jingħad li l-imsemmija xogħlijiet kienu bidlu d-destinazzjoni tal-ħanut, li dejjem żamm in-natura kummerċjali tiegħu. Jgħidu li l-Bord iddikjara illi l-inkwilini ma jistgħux jirċievu fond u jirritornawh lis-sid b'alterazzjonijiet li ma jkunux koperti bil-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar. F'dan ir-rigward l-appellanti jissottomettu illi l-ordni ta' infurzar inħarġet fuq talba tal-appellati stess, u sussegwentement tneħħiet wara lli l-appellant applika għall-permess mill-ġdid biex iġedded l-applikazzjoni u rrimedja s-sitwazzjoni. L-appellanti jikkontendu li l-allegazzjoni min-naħa tal-appellati li l-appellant għamel xi xogħlijiet strutturali ma ġietx ippruvata, u jgħidu saħansitra li din kienet biss assunzjoni min-naħa tal-appellati. Jagħlqu billi jissottomettu li l-unika prova tal-appellati saret permezz tax-xhieda tat-tifel tagħhom li huwa Perit, iżda dan qatt ma xehed bħala espert tekniku. Dan filwaqt li l-appellati kellhom l-opportunità kollha li jitolbu għall-ħatra ta' perit tekniku, u għalhekk huma naqsu milli jressqu l-aħjar prova.

18. L-appellati jibdew billi jirrilevaw li l-appellanta u l-appellata huma qraba, u għalhekk din tal-aħħar fl-affidavit tagħha u in kontro-eżami wkoll xehdet li diversi

drabi daħlet fil-ħanut meta kien għadu qed jiġi ġestit minn missier l-appellant. Anki l-appellat jgħid li mhux l-ewwel darba li huwa daħal fil-ħanut fiż-żmien li dan kien ġestit mill-appellant qabel ma ġew eżegwiti x-xogħlijiet, u dan għaliex il-partijiet kienu qraba u midħla ta' xulxin. Għal dawn ir-raġunijiet l-appellati setgħu jgħidu biċ-ċert li saru xogħlijiet ta' natura strutturali fil-ħanut. L-appellati jiċħdu bil-qawwa kollha l-allegazzjoni inveritiera tal-appellant li kienu huma li nsistew għall-ħruġ ta' avviż ta' twettiq u nfurzar mill-Awtorità tal-Ippjanar. Jirrilevaw li għalkemm l-appellant fix-xhieda tiegħu jgħid li kien il-Perit Patrick Camilleri kif inkarigat minnu li kien qallu b'dan, l-istess Perit ma qal xejn dwar dak li ġie allegat mill-appellant. Jirrilevaw li l-ittra legali mibgħuta lil Oliver Magro in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar hekk kif huma kienu rċevew l-Avviż ta' Twaqqif u Twettiq, turi s-sorpriża tagħhom. Dwar ix-xogħlijiet interni, huma jiċċitaw dak li qal l-imsemmi xhud Oliver Magro waqt id-depożizzjoni tiegħu. Huma jagħmlu riferiment għar-ritratti esebiti minn dan ix-xhud, li kienu juru li kienu qed isiru xogħlijiet interni fil-ħanut, u liema ritratti jgħidu li huma simili għal dawk ippreżentati mill-Perit *ex parte* tal-appellanti. Jikkontendu li jekk wieħed iqabbel ir-ritratti tax-xhud Oliver Magro u dawk tal-Perit Camilleri li ttieħdu waqt li kienu qed isiru x-xogħlijiet, mar-ritratti ppreżentati mill-Perit Simon Saliba li ttieħdu wara li tlestew ix-xogħlijiet, kien jidher biċ-ċar li saru xogħlijiet strutturali. Iżda għal dak li jirrigwarda s-sottomissjoni tal-appellanti li jekk tassew saru dawn ix-xogħlijiet l-Awtorità tal-Ippjanar kienet tieħu passi, l-appellati jissottomettu li din mhux dejjem tkun a konoxxenza ta' xogħlijiet interni, u dan meħud in konsiderazzjoni wkoll li mhux l-ewwel darba li tieħu tul ta' żmien qabel ma tieħu passi. Barra minn hekk ix-xogħlijiet li saru fuq il-faċċata ma kienux ġew eżegwiti skont il-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar, u dan kif jirriżulta mill-pjanti

esebiti minn Oliver Magro, kif imqabbla mar-ritratti tal-faċċata esebiti. Għalhekk jikkontendu li l-Bord kien korrett meta stqarr li l-inkwilin ma jistax jirċievi fond b'kera u jagħtih lura lis-sid b'tibdil li ma kienx kopert bil-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar. L-appellati jaċċennaw għad-diffikultà tagħhom li jaċċedu fil-ħanut stante ir-reżistenza qawwija min-naħa tal-appellanti, u jagħlqu billi jissottomettu li r-ritratti esebiti minn Oliver Magro, mill-Perit Simon Saliba u mill-Perit Patrick Camilleri, huma prova ċara tax-xogħlijiet, u għalhekk in-nuqqas ta' ħtieġa tal-ħatra ta' perit tekniku.

19. Il-Qorti tgħid li hawn ukoll il-Bord kien korrett fid-deċiżjoni tiegħu. Il-Bord beda billi ċċita d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1564 u tal-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili, u dan filwaqt li ċċita wkoll silta mis-sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, mogħtija fl-1 ta' Diċembru, 2004 fl-ismijiet **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjuġi Tanti**[6]**,** fejn intqal li:

> *"Għal żmien twil il-ġurisprudenza ttenni illi f'materja bħal dik in rigward, minkejja illi l-artikolu 1654 tal-Kodici Ċivili jipprojbixxi tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens tas-sid, certu bdil ta' natura strutturali huwa permess ciononostante basta li dan ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippreġudikax id-drittijiet tas-sid u tali tibdil huwa meħtieġ għat-tgawdija tal-fond li jista' jkun riprestinat meta tagħlaq il-kirja" … "Biex wieħed jara x'modifikazzjonijiet huma leġittimi jew le għandu jħares lejn iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ. Però il-konduttur ma jkunx jista' jagħmel lanqas dawn il-modifikazzjonijiet jekk il-kuntratt tal-lokazzjoni jivvietahomlu".*

Il-Bord stqarr li dan il-prinċipju japplika fejn hemm nuqqas ta' ftehim espress, u fil-każ odjern ma kienx jirriżulta li kien hemm ftehim espress fil-kuntratt ta' kera. Jekk imbagħad kien jeżisti kuntratt ta' kera, l-appellant kien tenut li jippreżentah

---

[6] App.Inf. 62/2001PS.

u juri li dan kien jagħtih id-dritt li jagħmel l-alterazzjonijiet fil-ħanut, iżda dan l-appellant m'għamlux. Il-Qorti hawnhekk qabel ma tkompli tinvestiga x'qal il-Bord, għandha tirrileva li r-riferiment għas-sentenza suċitata ftit li xejn jista' jkun utli għaliex iċ-ċirkostanzi tal-każ odjern huma tassew differenti minn dawk tal-proċeduri l-oħra, fejn ġie prodott ftehim lokatizju li permezz tiegħu ġiet regolata bejn il-partijiet il-kwistjoni ta' tibdil fil-fond mikri. Tgħid għalhekk li kull riferiment għal dak li qalet din il-Qorti kif diversament ippreseduta fis-sentenza msemmija, ma jistax jiġi kkunsidrat barra mill-kuntest ta' dak il-ftehim.

20. Il-Bord imbagħad kompla billi għamel riferiment għall-insenjament ta' din il-Qorti dwar it-tibdil li jista' jsir fil-fond mingħajr il-kunsens tas-sid, u stqarr li fid-dawl tal-prinċipji legali, huwa kien ser jgħaddi sabiex jinvestiga x-xogħlijiet eżegwiti mill-appellant. B'hekk beda billi għamel riferiment għad-depożizzjoni tad-diversi persuni li kienu xehdu quddiemu, u osserva li mill-provi msemmija kien jirriżulta li l-appellanti ma kellhomx il-kunsens tal-appellati sabiex jeżegwixxu kwalunkwe xogħlijiet li l-appellant ammetta li għamel. Kien għalhekk li meta fl-2011 huwa ppreżenta applikazzjoni sabiex ikompli x-xogħlijiet li kien beda, l-appellati saru jafu bihom permezz ta' ittra li huma kienu rċevew mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar. Il-Bord irrileva, u kif ukoll ikkonstatat din il-Qorti, li l-appellanti naqsu milli jressqu evidenza tal-kunsens li huma seta' kellhom mingħand is-sidien preċedenti, u naqsu wkoll milli jimxu skont il-permess mogħti mill-Awtorità tal-Ippjanar. Il-Bord għamel riferiment partikolari għax-xhieda ta' Oliver Magro, li qal li wara li kienu rċevew rapport dwar xogħlijiet bla permess, hu flimkien ma' *enforcement officer* kienu aċċedew fil-ħanut fejn raw li hemm kien qed jiġi eżegwit ukoll xi tibdil intern li ma kienx kopert minn permess

kif kellu jkun, ġaladarba l-ħanut jinsab ġewwa l-Belt. Il-Bord filwaqt li għamel riferiment għal dak li xehed l-appellant stess li huwa kien biddel katusi u madum fost affarijiet oħra, iddikjara li dan ix-xogħol kien jirrikjedi l-permess tas-sid. Qal li mingħajr dubju l-appellanti kienu wettqu xogħlijiet strutturali mingħajr il-permess tal-appellati, u saħansitra mingħajr il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar. Filwaqt li għamel riferiment għas-sentenza tiegħu stess kif diversament ippresedut, fl-ismijiet **Zammit *vs.* Urry** deċiża fit-3 ta' Diċembru, 1998, fejn ingħad li fl-eventwalità li l-inkwilin iwettaq xogħol bla permess tant li tinħareġ *enforcement order* u jitneħħa l-istess, dan kien iwassal għal dannu kbir li seta' ukoll jiġġustifika l-iżgumbrament. Irrileva li dan il-prinċipju baqa' jiġi applikat mill-Qrati, għaliex l-inkwilin ma jistax jirċievi fond b'kera u jagħtih lura lis-sid b'alterazzjonijiet mhux koperti mill-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar, fejn is-sitwazzjoni riżultanti tkun ta' preġudizzju għas-sid. B'hekk il-Bord laqa' it-talba tal-appellati.

21. Il-Qorti tgħid li permezz tal-artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili, il-liġi tistabbilixxi b'mod ċar u inekwivoku l-prinċipju ġenerali li jobbliga lill-inkwilin li jitlob lis-sid għall-kunsens tiegħu qabel ma jeżegwixxi kwalunkwe tibdil fil-fond mikri lilu. Ġaladarba fil-proċeduri odjerni l-appellanti bħala inkwilini ġew rinfaċċjati b'talba għat-teħid lura tal-fond mill-appellati għaliex huma eżegwew xogħlijiet ta' natura strutturali fil-ħanut mingħajr il-kunsens tagħhom, kien jinkombi fuqhom li jressqu prova tal-kunsens li seta' ingħata lilhom kemm mill-appellati jew mingħand is-sidien preċedenti.

22. Fil-każ odjern din il-Qorti tagħraf, kif għamel ukoll il-Bord qabilha, li l-appellanti naqsu milli juru li huma kellhom il-kunsens kemm tal-appellati kif ukoll

tas-sidien preċedenti, u għalhekk kull argument li huma jressqu sabiex jiġġustifikaw it-tibdil eżegwit fil-fond, jevita l-parametri stabbiliti mill-artikolu 1564 u għalhekk ma jistax jirnexxi. Huma fil-fatt jittentaw jargumentaw li ma wettqu l-ebda xogħlijiet ta' natura strutturali, imma wettqu xogħlijiet ta' xort'oħra, iżda l-Qorti tgħid li l-artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn dawk ix-xogħlijiet li tagħhom l-inkwilin għandu jitlob il-kunsens tas-sid qabel ma jeżegwihom, u dawk li jistgħu jiġu eżegwiti mingħajr tali kunsens. Dan tgħidu filwaqt li tagħraf li mhux biss ġie ampjament ippruvat li l-appellanti wettqu xi xogħlijiet fil-ħanut, imma anki li huma mhumiex qegħdin jikkontestaw dan il-fatt.

23. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssibx dan l-aħħar aggravju ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi billi:

(i) tilqa' limitatament l-appell tal-appellanti kif spjegat aktar 'il fuq f'din is-sentenza, u bl-istess mod tilqa' limitatament il-para. (b)[7] tat-tielet eċċezzjoni tagħhom, iżda tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet miġjuba minnhom;

(ii) tiċħad l-ewwel u t-tieni talba[8] tal-appellati u tilqa' il-bqija tat-talbiet tagħhom; u

[7] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tal-4 ta' Awwissu 2022
[8] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tal-4 ta' Awwissu 2022

(iii) tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, għajr fejn din laqgħet l-ewwel talba tal-appellati u ċaħdet il-para (b)[9] tat-tielet eċċezzjoni tal-appellanti.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza u dawk ta' dan l-appell għandhom jitħallsu in kwantu għal tliet kwarti (3/4) mill-appellanti, u in kwantu għal kwart (1/4) l-ieħor mill-appellati.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur

[9] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tal-4 ta' Awwissu 2022