BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Dottor Joanne Lia u Loraine Hili

Vs

Maryanne Bezzina

Rik Nru: 62/16JD

Illum 12 ta' Ottubru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

Illi l-intimata Maryanne Bezzina tikri mingħand l-esponenti t-terran 37, Old Railway Road, Birkirkara, bil-kera ta' mitejn u sittin Ewro (€260) kull sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u bl-iskadenza li jmiss tagħlaq fit-30 ta' Novembru 2016.

Illi l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja u għamlet ħsara ħafna fl-imsemmi fond mikri lilha.

Illi inoltre l-intimata mhix qed tuża l-fond għall-iskop li għalih kien mikri lilha.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu jawtorizżahom jirriprendu l-pussess tal-imsemmi terran 37, Old Railway Road, Birkirkara, fi tmiem il-perjodu korrenti ta' rilokazzjoni.

Bl-ispejjeż u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lir-rikorrenti, inkluż għad-danni, kontra l-intimata.

Ra r-risposta tal-intimata li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi, in linea preliminari, ir-rikorrenti għandhom prova ċara u skont il-liġi tal-interess ġuridiku tagħhom f'din l-istanza, ossija t-ttitolu tagħhom fuq il-fond ossija 37, Old Railway Road, Birkirkara;

2. Illi, mingħajr preġudizzju, għas-suespost u fil-meritu, m'huwiex minnu li l-esponenti kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja tal-fond ossija 37, Old Railway Road, Birkirkara, kif allegat mir-rikorrenti, liema kundizzjonijiet l-istess rikorrenti naqsu milli jindikaw fir-rikors promotorju tagħhom;

3. Illi, mingħajr preġudizzju, għas-suespost u fil-meritu, m'huwiex minnu li l-esponenti għamlet ħafna ħsara fil-fond ossija 37, Old Railway Road, Birkirkara, kif allegat mir-rikorrenti, liema ħsara r-rikorrenti naqsu milli jindikaw fir-rikors promotorju tagħhom;

4. Illi, mingħajr preġudizzju, għas-suespost u fil-meritu, m'huwiex minnu li l-esponenti mhix qed tuża l-fond ossija 37, Old Railway Road, Birkirkara, għall-iskop li għalih huwa mikri lilha, kif allegat mir-rikorrenti – liema fond iservi bħala l-unika residenza tal-esponenti – u dan f'ċrkostanzi fejn l-istess rikorrenti naqsu milli jindikaw tali allegat użu ieħor fir-rikors promotorju tagħhom;

5. Illi, mingħajr preġudizzju, għas-suespost u fil-meritu, għandu jingħad illi l-azzjoni odjerna ġiet intavolata mir-rikorrenti b'mod abbużiv, ossija wara li l-kontendenti kienu qablu li l-esponenti, fuq bażi purament *ex gratia,* kellha twettaq diversi xogħolijiet ġewwa l-fond mikri lilha – inkluż xogholijiet li, addirittura, kellhom jitwettqu mir-rikorrenti skont il-liġi – bil-ħsieb, naturalment, illi l-istess fond jibqa' jitgawda mill-esponenti, u għalhekk f'ċirkostanzi fejn l-esponenti kienet ġja għamlet spejjeż sostanzjali in linea ma' dan l-istess ftehim;

6. Illi, mingħajr preġudizzju, għas-suespost u fil-meritu, it-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jirriżulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

7. Salv risposti ulterjuri permessi mil-liġi.

Sema' x-xhieda.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Sema' s-sottomissjonijiet finali.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra

Permezz tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu r-ripreża tal-fond billi jallegaw li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja, għamlet ħsara ħafna fil-fond u mhiex tużah għall-iskop tal-kirja.

L-intimata tiċħad l-allegazzjonijiet kollha li tressqu fil-konfront tagħha.

<u>PROVI</u>

- Illi mill-atti jirriżulta li dan il-fond oriġinarjament kien mikri lill-missier l-intimata, Bartholomeo Bezzina li miet fis-27 ta' Ġunju 2013, u l-intimata kompliet il-kirja wara missierha.

- Illi lanqas mhu kontestat li kemm missier l-intimata kif ukoll l-istess intimata dejjem ħallsu l-kera lir-rikorrenti.

- Il-kera li qegħda titħallas hija fl-ammont ta' €260 fis-sena.

- Mill-provi prodotti jirriżulta li r-rikorrenti wirtu dan il-fond mingħand iz-zija tagħhom Caterina Sapienza[1] li mietet f'Jannar tas-sena 1988[2]. Caterina Sapienza kienet akkwistat il-fond mertu tal-vertenza odjerna permezz ta' kuntratt ta' tpartit ippubblikat min-Nutar Dr Carmelo Lia

[1] Xhieda Dr Lia fl-24 ta' Jannar 2017

[2] Dok JL2 a fol 53 et seq tal-proċess

fil-15 ta' Frar 1978[3]. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kuntratt ta' assenjazzjoni ppubblikat mill-istess Nutar Lia fit-8 ta' Awwissu 1991[4] dwar il-ġid provenjenti lilhom u lill-oħrajn mingħand l-imsemmija Caterina Sapienza, li permezz tiegħu huma u oħrajn akkwistaw flimkien il-proprjeta' taż-żewġ fondi 37 u 41, Old Railway Road, Birkirkara; flimkien ma' kuntratt ta' diviżjoni ppubblikat min-Nutar Dr Lia fis-26 ta' Awwissu 1991[5] li permezz tiegħu l-fond inkwistjoni u fondi oħra ġew assenjati bi proprjeta' sħiħa lir-rikorrenti. Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata hija sorvolata.

- **Dr Joanne Lia** xehdet[6] li li oħtha u hija wirtu dan il-fond mingħand iz-zija tagħhom Caterina Sapienza. Kien sar kuntratt mar-raġel taz-zija biex għal kull buon fini ċeda kwalunkwe dritt fuq dan il-fond u eventwalment ġie ppubblikat kuntratt ta' diviżjoni u l-fond inkwistjoni ġie assenjat lilha u lil oħtha, flimkien ma' fond ieħor adjaċenti għalih flimkien ma' proprjetajiet oħra.

  Fissret li meta wirtu, il-fond kien diġa mikri u anki meta akkwistatu z-zija tagħhom kien mikri lill-istess Bertu Bezzina li huwa missier l-intimata. L-iskop tal-kirja kien wieħed residenzjali.

  Ir-rikorrenti fissret li Bertu Bezzina kien dejjem puntwali fil-ħlas tal-kera. L-aħħar li ħallas kera kien fil-31 ta' Mejju 2013. Meta mess il-ħlas fi żmien sitt xhur ossija fit-30 ta' Novembru 2013 ma marx u ratha stramba billi solitament kien puntwali. Wara xi ftit ġranet kellmitha Maryanne Bezzina u nfurmatha li missierha kien miet xi ftit xhur qabel iżda lilha ma kienux infurmawha mill-ewwel bil-mewt tiegħu.

  Sakemm dam ħaj Bertu Bezzina, ir-rikorrenti tixhed li oħtha qatt ma aċċediet fil-fond filwaqt li hija marret darba jew darbtejn għaliex kellu problema mas-sidien ta' fuq għaliex riedu jiftħu tieqa jew ibiddlu tieqa. Hija qalet li dakinhar kemm daħlet fil-kurutur, intrata u baqgħet ħierġa għall-bitħa. Il-bitħa kienet mimlija affarijiet u ma setgħetx tara. Dik id-

[3] Dok JL1 a fol 50 et seq tal-proċess
[4] Dok JL2 a fol 53 et seq tal-proċess
[5] Dok JL3 a fol 59 et seq tal-proċess
[6] Fl-24 ta' Jannar 2017

diffikulta ġiet riżolta b'xi mod jew ieħor. Dan kien madwar seba' jew tmien snin qabel ma miet.

Meta l-intimata nfurmatha bil-mewt ta' missierha, ir-rikorrenti talbitha ċertifikat tal-mewt tiegħu u staqsietha kemm huma aħwa u din weġbitha li huma erbat aħwa u qaltilha li hija biss toqgħod fil-fond.

Sussegwentement, ir-rikorrenti għajtet lill-aħwa kollha għall-bidu ta' Diċembru 2013. Hija talbet lill-aħwa l-oħra jiddikjaraw li ma kellhom l-ebda interess fil-kirja u assumiet ir-responsabilita' tal-kirja Maryanne Bezzina. Infatti dakinhar ġiet redatta skrittura min-Nutar Lia f'dan is-sens u l-intimata ddikjarat li hija kienet xebba u li m'ghandhix ulied u li kienet toqgħpd waħedha mal-inkwilin għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju 2008 u li baqgħet tgħix fil-fond mal-inkwilin missierha sad-data tal-mewt tiegħu u li għalhekk hija biss kienet intitolata li tkun l-inkwilina tal-istess terran u b'hekk assumiet ir-responsabilita' tal-kirja mid-data tal-mewt ta' missierha[7]. Tgħid li bħala stat ta' fatt hija ma kienitx taf jekk l-intimata kinitx toqgħod fil-fond iżda kellha toqgħod fuq il-kelma tagħha.

Dr Lia tixhed li hija m'aċċettatx kera mingħand l-intimata billi riedet tara l-post qabelxejn. Qabel ma ftehmu biex jaraw il-post, kienet marret għandha Maryanne Bezzina flimkien ma' waħda minn ħutha u r-raġel ta' oħtha. Ir-raġel ta' oħtha kien mar biex igħidilha li l-kera ma kellhiex togħla kif suġġerit min-Nutar li li l-intimata ma kellhiex minn fejn tħallas aktar kera li dak iż-żmien kienet €110 kull sitt xhur u beda jgħidilha li kien hemm l-ispejjeż biex jirranġaw il-post. Imbagħad ikkonkludew li l-kera togħla b'€20 kull sitt xhur. Sa dak il-ħin m'aċċettatx kera għaliex riedet tara s-sura tat-terran.

Ftehmu biex imorru jaraw il-fond fit-18 ta' Diċembru 2013. Hija ma kinitx ħadet ritratti. Tixhed li l-post kien f'kundizzjoni mitluqa u kien evidenti li ma kinitx saret manutenzjoni regolari. Il-ħitan kienu griżi u suwed. Kienu mxarbin u kien jidher li kien ilu żmien jidħol l-ilma. Il-faċċata kienet bil-fili miftuħin anki l-bitħa. Iż-żebgħa tal-aperturi kienet nieżla u l-istess il-ħitan. Meta rat hekk hija qalet lil Maryanne

[7] Dok JL 10 a fol 129 tal-proċess

Bezzina li ma kinitx se taċċetta li l-post ikun f'dik il-kundizzjoni. Hija qaltilha li jekk kienu se jagħmlu kirja r-rikorrenti kienet lesta li taċċetta l-kirja tagħha din se tkun suġġetta li trid tagħmel ix-xogħolijiet sa żmien sena u għalhekk sas-17 ta' Diċembru 2014. L-intimata aċċettat tali kundizzjoni u b'hekk ir-rikorrenti aċċettat il-kera mingħajr preġudizzju b'dik il-kundizzjoni.

Billi l-kera kellha titħallas kull sitt xhur, ir-rikorrenti tgħid li kienet tistaqsi lill-intimata fhiex kienu waslu x-xogħilijiet u din bdiet tgħidilha daqqa għax il-ħajt imxarrab u raġunijiet oħra. Hija baqgħet iġġeddilha l-kera u tatha aktar ċans. Wara li għaddiet is-sena kienet aċċettat il-kera u tatha sitt xhur oħra u wara dawk is-sitt xhur marret tara l-post fit-22 ta' Mejju 2016. Fil-mori hija kienet waslet għal ftehim ieħor mal-intimata fejn din tal-aħħar aċċettat li x-xogħilijiet jitwettqu sa mhux aktar tard mill-31 ta' Mejju 2016. Infatti permezz ta' ftehim bil-miktub datat 29 ta' Diċembru 2015 l-intimata ddikjarat u obbligat ruħha s-segwenti: *"illi nagħmel a spejjeż tiegħi l-manutenzjoni u tiswijiet kollha neċessarji fit-terran numru 37, Old Railway Road, Birkirkara sa mhux aktar tard mill-wieħed u tletin (31) ta' Mejju, tas-sena elfejn u sittax (2016). Dawn ix-xogħolijiet jinkludu l-kisi tal-btħa kollha u t-tibjid tagħha, li ssir shower u titranġa l-kamra tat-toilet, jinbidlu l-pajpijiet ta' l-ilma ta' ġewwa u jitbajjad il-post u l-aperturi kollha, inkluż dawk li jagħtu għal barra"*[8].

Ix-xhud eżebit ir-ritratti[9] meħuda dakinhar tat-22 ta' Mejju 2016 minnha stess. Fil-kamra tal-banju l-ħajt kien imbaqqan u kull ma kienu għamlu kien li kissru s-sink. Fil-bitħa ma kienu saru l-ebda xogħolijiet u ħalliet il-ħorża tal-bir mikxufa. Hija kienet għamilitilha ċara li ma rieditx li jsiru tibdiliet strutturali. L-aperturi ta' barra ma kienux hemm, nets biss imwaħħlin. Iż-żebgħa nieżla. Kien jidher li ma saritx manutenzjoni regolari f'dan il-fond. Billi l-intimata kellha sal-aħħar ta' Mejju biex tlesti, ir-rikorrenti talbitha biex terġa tmur tara x-xogħol tlestiex u l-intimata m'aċċettatx.

Billi dan il-fond huwa adjaċenti għall-fond numru 41 daħlet f'dan il-fond biex tara fejn setgħet mill-bitħa. Fil-11 ta' Ġunju 2016 ħadet xi

[8] Dok JL 11 a fol 130 tal-proċess
[9] Dok JL4 a fol 86 tal-proċess

ritratti kemm minn barra u mill-bitħa[10]. Rat li min-naħa tal-bitħa ma kien sar xejn u baqa' kollox kif kien. Kien hemm tieqa ċċartet biex jinfetaħ bieb. Il-bir baqa' miftuħ.

Imbagħad fl-14 ta' Novembru 2016 kien hemm l-ewwel aċċess tal-Membri Tekniċi iżda billi ma fetaħ ħadd ma sarx. Hija ħadet xi ritratti minn barra u mil-letter box li juru tavluni u qishom bibien fuq ġewwa u ħafna xkejjer fil-kurutur. [11] L-għada x-xhud tgħid li hija marret u rat lill-intimata flimkien ma' raġel li huwa s-sieħeb tagħha u rat lill-intimata dieħla b'xi materjal. Kienu qegħdin idaħħlu xi pajpijiet twal u Perspex li użat biex issaqqaf il-bitħa. Billi kien hemm il-bieb miftuħ, ħaditilhom ritratti oħra li juruhom deħlin bl-affarijiet li semmiet[12].

Ir-rikorrenti xehdet ukoll li fit-22 ta' Mejju 2016 marret tkellem lill-intimata fil-Banka tal-Lottu ġewwa l-Qawra. Hija qalet li kienet ilha tinsisti mal-intimata biex tkellimha u staqsitha fejn taħdem u din qaltilha li kienet taħdem ħinijiet twal ħafna. Qaltilha li l-post inkwistjoni kien qiegħed ifur id-drenaġġ allavolja ma kinitx qegħda toqgħod hemm. B'hekk ir-rikorrenti staqsitha fejn kienet qegħda toqgħod u l-intimata weġbitha li kienet qegħda toqgħod fil-Banka tal-lottu. Ix-xhud marret fil-banka tal-lottu u fetħitilha kamra u kien hemm xi affarijiet u kien hemm qisha sodda. Hija talbitha biex terġa tidħol fil-post iżda l-intimata ma riditx u b'hekk hija telqet. Wara xi ftit ġimgħat marret tfittixha fl-istess banka tal-lottu iżda kienet għalqet.

Meta rat hekk, ir-rikorrenti wettqet il-verifiki tagħha billi marret l-MFSA u sabet li l-intimata hija nvoluta f'ħames kumpaniji bl-involviment ikun ta' direttur, shareholder u company secretary.

Ix-xhud qalet li meta sar l-aċċess mal-Membri Tekniċi fit-28 ta' Novembru 2016 ix-xogħolijiet ma kienux kompluti. Ħalliet kamra fi stat oriġinali. Tilmenta għalfejn għamlet gypsum boards għaliex hija kellha tbajjad u tirranġa l-aperturi iżda hija neħħiet uħud li kienu tal-injam u għamlithom tal-aluminium. Il-faċċata mhiex minsusa u tixhed

[10] Dok JL5 a fol 86 tal-proċess
[11] Dok JL6 a fol 86 tal-proċess
[12] Dok JL 7 a fol 86 tal-proċess

ukoll li bdiet tmur darbtejn fil-ġimgħa mill-anqas f'ħinijiet differenti anki fit-8.30p.m u d-9.00p.m u ma jiftaħ ħadd. Il-qanpiena ma taħdimx. Fil-fehma tagħha ma joqgħod ħadd fih.

Fis-seduta tal-4 ta' April 2017, ir-rikorrenti kkonfermat li l-irċevuti tal-kera preżentati huma kollha miktuba minnha u d-dokumentazzjoni l-oħra li kollha ġew immarkati bħala Dok JL8 sa JL12. Xehdet ukoll li f'Settembru 2015 il-fond ta' maġenb il-fond mertu tal-vertenza odjerna ġie vakat u kif kienet se tidħol fih rat lil waħda minn[13] ħut l-intimata dieħla fin-numru 37. B'hekk marret tħabtilha għax ratha stramba li kellha ċ-ċavetta u meta kellmitha din qaltilha li marret tittawwal il-post u r-rikorrenti nnutat li kien hemm l-ittri fil-letter box. Meta staqsitha fejn kienet Maryanne, din weġbitha li kienet ix-xogħol.

Tixhed ukoll li meta aċċediet mal-Membri Tekniċi ma kien hemm ebda sinjal ta' affarijiet neċessarji fil-fond bħal fridge. Il-post mhux abitat. Kull ma kien hemm magna tal-ħasil u għamara fuq xulxin.

In kontro-eżami tgħid li hija ma tiftakarx li fi żmien Bertu Bezzina kien hemm kwistjoni dwar katusi u drains iżda kien hemm problema dwar tieqa u filfatt it-tieqa ma kienitx intmesset. Mistoqsija dwar l-istat tal-fond meta marret fuq din il-kwistjoni tgħid li tiftakar li l-post kellu ħafna affarijiet fih iżda hija ma qagħditx tosserva u ma setgħetxtara x'kien hemm wara l-affarijiet. Dwar dakinhar li ġiet iffirmata skrittura bejnha u l-aħwa Bezzina hija rat li fuq il-karta tal-identita' Maryanne Bezzina kienet imniżżla li toqgħod fil-fond. L-aħwa wkoll ikkonfermaw li hija kienet toqħod hemm. Hija straħet fuq il-kelma tagħhom. Qabel din l-iskrittura ma kienitx talbet biex tara l-post. Wara li saret l-iskrittura marret tara l-post. Mistoqsija għalfejn kienet talbet biex tara l-post u għalfejn riedet tgħolli l-kera wieġbet li hija bi dritt riedet tara l-kundizzjoni tal-post u riedet tgħolli għaliex inbidel l-inkwilin.

Hija kkonfermat li marret tara l-post wara l-mewt ta' Bertu Bezzina u wara li ġiet iffirmata l-iskrittura tat-3 ta' Diċembru 2013. Il-kmamar li semmiet li kellhom ħitan griżi u suwed kienu l-kċina u l-kamra tat-

[13] Fil-5 ta' Diċembru 2017

toilet. Il-ħitan li kienu mxarbin li jiġu għan-naħa tal-bitħa. Taqbel li l-intimata kienet semmitilha li kien dieħel l-ilma mill-appoġġ tal-fond numru 41. Dan l-aħħar fond huwa tar-rikorrenti u tgħid li dak iż-żmien kien mikri. Dan il-ħajt kien wieħed ta' appoġġ. Ix-xhud tgħid li qalet lill-intimata biex tkellem lill-inkwilin biex tidħol tara x'hemm bżonn isir. Hija dehrilha li ma kellha tagħmel xejn għaliex ix-xogħolijiet kellha tagħmilhom l-intimata. Hija tiċħad li kienet qalet lill-intimata li kienet se tieħu ħsieb tara jekk hemmx xi problema jew xi xogħolijiet li riedu jsiru min-naħa tal-41 u mhux tat-37.

Ix-xhud tikkonferma wkoll li bejn id-data meta ġiet iffirmata l-ewwel skrittura kien hemm xi żewġ skadenzi jew tlieta fejn hija aċċettat il-kera mingħand l-intimata iżda ma speċifikatx li mingħajr preġudizzju. Hija fissret li kienet għamlitha ċara lill-intimata li kienet qegħda taċċetta l-kera biss bil-kundizzjoni li din tal-aħħar tirranġa l-post li hija qaltilha li kienet toqgħod fih.

Hija tgħid li kienet tat kopja taż-żewġ skritturi lill-intimata għaliex kienet talbithomlha. Hija wieġbet ukoll li kienet kuntenta li l-intimata tagħmel ix-xogħolijiet u tibqa' fil-fond purche jkollha d-dritt li tgħix hemm għaliex imbagħad saret taf b'ħafna affarijiet oħra. Hija tgħid li meta saret l-iskrittura fis-sena 2015 hija ma kienitx taf li l-intimata ma kienitx tabita fil-fond għaliex kieku ma kienitx tagħmilha l-iskrittura biex tirranġa l-fond.

Fissret li meta fix-xhieda tagħha hija rreferiet għal aperturi li kien fihom biss nets kienet qegħda tirreferi għall-bitħa. Tgħid ukoll li meta marret f'Mejju 2016 kien hemm il-bitħa mbaqqna u l-bokka tal-bir bil-ġebel mikxuf u l-madum tal-kamra tal-banju mkisser. Hija tikkonferma li kienet intbagħtet ittra mill-avukat tax-xhud fis-16 ta' Mejju 2016 biex ix-xhud tara l-post u l-intimata kienet wieġbet permezz tal-avukat tagħha li x-xogħolijiet kienu għadhom ma tlestewx u talbitha biex tmur tara l-post ftit ġimgħat wara meta x-xogħlijiet kienu se jkunu lesti.

Hija tixhed li ma tiftakarx li l-intimata semmitilha li kien hemm umdita' ġejja mill-ħorża tal-bir u qalet li kien mal-ħorża kien hemm bil-knaten biex tagħlaq sabiex ma jkunx hemm periklu. Dan apparti li l-

bir huwa komuni mal-fond numru 41. Ir-rikorrenti tinsisti li hija talbet lill-intimata biex terġa tagħmel il-ħorża iżda l-intimata dan m'għamlitux.

Wara l-31 ta' Mejju 2016 ir-rikorrenti kienet ċemplet lill-intimata biex terġa tidħol fil-post ħalli tara, iżda l-intimata qaltilha li ma setgħetx tiltaqa' magħha għaliex kellha ħafna xogħol. Qaltilha li kienet qegħda taħdem fil-Banka tal-Lottu, il-Qawra u marret hija ħdejha. Qaltilha li kienet qegħda toqgħod fil-Banka.

Hija kkonfermat li l-avukat tagħha fit-23 ta' Mejju 2016 kitbet biex ix-xhud tmur tara l-post. L-intimata, tramite l-avukat, qaltilha li x-xogħolijiet kienu għadhom ma tlestewx kollha u kellħa ġenn sħiħ u talbitha biex tmur tara l-post ftit ġimgħat wara meta x-xogħolijiet jitlestew. Iżda hija riedet tara x-xogħolijiet. Ix-xhud tenniet li hija kienet ilha tlett snin tistenna biex isiru x-xogħolijiet cioe' minn meta rat il-post f'Diċembru 2013 sa meta aċċediet mal-Periti f'Novembru 2016.

Inkwantu għall-aċċess li kien iffissat mill-Membri Tekniċi fl-14 ta' Novembru 2016 tixhed li hija kienet waslitilha l-informazzjoni qabel ma sar l-aċċess li kien hemm malintiż min-naħa tal-uffiċċju tal-avukat tal-intimata u l-avukat ma setax ikun preżenti u talab li l-accċess ikun darb'oħra iżda l-Periti żammew l-aċċess xorta waħda u dan nonostante li preċedentement kien ġara incident simili lill-avukat tar-rikorrent u l-aċċess ma sarx.

Tixhed ukoll li l-intimata kienet staqsitha f'xi żmien jekk Felix Mifsud setax imur joqgħod magħha fil-fond, u x-xhud weġbitha le. Hija qalet li l-intimata ma kienitx staqsitha biex il-kirja ddur fuqu.

Mistoqsija dwar meta hija kienet marret fil-Banka tal-lottu biex tkellem lill-intimata x'kien id-diskors ix-xhud tgħid li l-intimata qaltilha li kienet qegħda torqod hemm ukoll. Dakinhar ma tathix raġuni għalfejn kienet qegħda torqod hemm. Tiċħad li l-intimata qaltilha li kienet qed toqgħod hemm minħabba problema ta' dawl li kellhom. Mistoqsija jekk ratx xi forma ta' saqqu tgħid li rat qisha biċċa dritt bħal sodda li hija assumiet li kienet sodda. Pero' l-kamra kienet mudlama.

B'referenza għall-istatuti tal-kumpaniji li ġew eżebiti, ix-xhud ġiet mistoqsija jekk tafx jekk l-intimata għandhix introjtu minnhom wieġbet li milli jidher ma kienux qegħdin jiddaħlu l-accounts u allura ma setgħetx tkun taf. Hija lanqas m'għamlet riċerki fuq jekk l-intimata għandhiex proprjeta' fuq isimha.

- **Reuben Bonnici** ppreżenta[14] dokumentazzjoni dwar il-konsum tad-dawl u ilma[15]. L-aħħar kont ħareġ sat-8 ta' Novembru 2016. Il-konsum huwa estimate u kien hemm xi pendenzi. Mid-dokumenti rriżulta li l-aħħar actual reading kien fid-9 ta' April 2013. Ir-raġuni għalfejn ma nqarax ma jkunx jaf iżda il-meter reader irid jibqa' jmur ghax imur fil-lokalita' kollha. Huwa spjega wkoll li Bartolomeo Bezzina kien irreġistrat mal-ARMS mis-sena 1996 minn mindu bdiet is-sistema kompjuterizzata u ġie terminat l-perjodu tiegħu li jieħu sussidju fis-27 ta' Ġunju 2013. Maryanne Bezzina kienet reġistrata wkoll minn mindu bdiet is-sistema sat-8 ta' Ottubru 2014. Ir-reġistrazzjoni tiġi mwaqqfa mill-account holder jew inkella l-persuna tkun se tieħu sussidju x'imkien ieħor jew jekk il-persuna tmut il-kumpanija tiġi nfurmata mis-CDB tar-Reġistru Pubbliku u jitnaqqas b'mod awtomatiku.

  Fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2017, Reuben Bonnici xehed li Maryanne Bezzina tnaqqset mill-fond inkwistjoni billi hija żdiedet fuq kont ieħor fuq fond differenti fid-9 ta' Ottubru 2014. Dan il-kont huwa intestat lil Felix Mifsud[16].

- **PL Quintin Tanti,** fuq talba tar-rikorrenti, ippreżenta[17] Memorandum and Articles of Association ta' ħames kumpaniji li fihom l-intimata hija kollha direttur, f'erba' minnhom ishmatarja, għandha r-rappreżentanza legali u ġuridika ta' kollha u company secretary f'uħud[18]

---

[14] In rappreżentanza ta' ARMS Ltd li xehed fl-24 ta' Jannar 2017
[15] Dok RB1 sa RB5 a fol 77 sa 85 tal-proċess.
[16] Dok RB6 u RB 7 a fol 97 u 98 tal-proċess.
[17] Fl-14 ta' Marzu 2017
[1818] Dok QT 1 sa QT 19 a fol 106 sa 121 tal-proċess

- **Georgina Zammit,** oħt l-intimata, xehdet[19] li huma erbat aħwa. Il-ġenituri tagħhom kienu joqgħodu f.Numru 37, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara. Ix-xhud kienet ukoll tgħix f'din id-dar sas-sena 2000 li hija s-sena meta żżewġet. Meta żżewġet hija oħtha Maryanne u missierha kienu għadhom joqgħodu fil-fond. Ommha mietet f'Jannar 1979. Missierha ġie nieqes f'Ġunju 2013. Missierha baqa' jirrisjedi fil-fond inkwistjoni sa mewtu. Oħtha Maryanne kienet torqod fil-fond kuljum. Sa dakinhar tax-xhieda oħtha kienet għadha qegħda toqgħod fil-fond billi dik hija r-residenza tagħha. Safejn taf hija oħtha m'għandhix proprjeta' oħra fejn tista tmur toqgħod.

  Xehdet ukoll li meta hija telqet mill-post, dan kien fi stat li jistgħu joqogħdu fih. Kienet issir maintenance bħal tibjid. Infatti erba' xhur qabel ma żżewġet il-post kien tbajjad. Il-post kien jikkonsisti minn salott, kamra tas-sodda, kamra tal-ikel, kċina żgħira u toilet. Shower u banju ma kellhomx.

  Wara li ġie nieqes missierha, l-aħwa kollha ltaqgħu fl-uffiċċju tan-Nutar Lia u l-iskop tal-laqgħa kien li l-kera minn fuq missierha ddur fuq oħtha. Dakinhar iffirmaw skrittura li l-kera tinqaleb fuq oħtha u hija flimkien maż-żewħ ħutha l-oħra ddikjaraw li ma kellhomx interess fil-post għaliex ma kienux joqogħdu hemmhekk. Dakinhar in-Nutar Lia talbet lil oħtha żieda fil-kera. Ix-xhud kienet staqsiet għalfejn kellha tiżdied il-kera.

  Wara l-iffirmar ta' din l-iskrittura x-xhud marret darb'oħra għand in-Nutar flimkien ma' oħtha Maryanne u Felix Mifsud. Kien ġie diskuss biex il-post jiġi mmodernizżat biex ikun aktar komdu.

  In kontro-eżami qalet li hija toqgħod ġewwa n-Naxxar u taħdem ma' kumpanija privata. Oħtha taħdem f'banka tal-lottu. Għandhom aktar minn banka wahda. Felix Mifsud huwa s-sieħeb ta' oħtha u ilu snin twal f'relazzjoni magħha u m'għandhomx tfal. L-aħħar darba li daħlet għand oħtha kien f'Diċembru ta' qabel. Hija ma tmurx regolari minħabba impenji tal-familja u xogħol. Jiltaqgħu f'okkażżjonijiet. Safejn taf hija dejjem għexet fil-post oħtha. Tixhed li meta kien ħaj

[19] Fl-24 ta' April 2018

missierha kienet tmur kważi kuljum. Wara l-mewt ta' missierha forsi tmur għand oħtha tlett darbiet f'sena. Hija ma tmurx taraha għand Felix Mifsud.

- **Salvina Nappa,** oħt l-intimata, xehdet[20] li hija żżewġet fis-sena 1996. Sa dak iż-żmien kienet toqgħod ma' missierha u Maryanne Bezzina. Qabilha ħarġet oħtha Antoinette. L-omm ġiet nieqsa fis-sena 1979. Il-post kienu jżommuh f'kundizzjoni tajba. Meta ġie nieqes missierha kienet tgħix l-intimata miegħu. Meta kien ħaj il-missier ix-xhud kienet tmur tarah kważi kuljum. Tixhed li meta miet missierha, l-erbat aħwa marru għand in-Nutar Lia u qaltilhom biex jiffirmaw karta min ma kellux interess fil-post. Dakinhar in-Nutar semmiet li riedet tgħolli l-kera. Safejn taf hija, Maryanne Bezzina fil-post tgħix u m'għandhiex proprjeta' oħra. In kontro-eżami qalet li toqgħod Birkirkara viċin il-fond inkwistjoni. Kella ċavetta sakemm miet missierha. Wara li miet missierha, l-intimata biddlet is-serratura. Ix-xhud daħlet fil-post qabel il-Milied tas-sena ta' qabel.

- **Savio Borg** xehed[21] li Maryanne Bezzina dehret l-ewwel darba fir-Reġistru Elettorali fis-sena 1982 taħt 37, Old Railway Road, Birkirkara. Imbagħad f'April 2009 kien hemm korrezzjoni fejn bdiet tidher taħt 37, M.M Gratie, Triq il-Ferrovija l-Qadima u għadha hekk sal-aħħar Reġistru Elettorali ta' April 2018. In kontro-eżami x-xhud qal li ma jsirux verifiki jekk l-individwu jkunx joqgħod ġewwa l-post verament.

- **Maryanne Bezzina,** l-intimata, xehdet permezz ta' affidavit. Tgħid li hija l-kbira fost erbat aħwa w ilha toqgħod fil-fond inkwistjoni minn mindu twieldet fl-1964 sallum. Baqgħet tgħix ma' missierha wara li ħutha żżewġu u telqu. Hija m'għandhix post ieħor fejn tmur toqgħod.

  Tgħid li ftit xhur wara li miet missierha f'Novembru 2013 marret tkellem lin-Nutar Lia biex il-kera ddur fuq isimha u tħallas il-kera. In-Nutar qaltlu li qabel ma taċċetta li ddawwar il-kera fuq isimha riedet tikkonferma li ħutha ma kellhomx interess fil-fond. Tant huwa hekk li

---
[20] Fl-24 ta' April 2018
[21] Fit-22 ta' Mejju 2018

fit-3 ta' Diċembru 2013 l-aħwa kollha ltaqgħu għand in-Nutar u ġiet iffirmata skrittura f'dan is-sens. Wara li ġiet iffirmata l-iskrittura, in-Nutar talbitha biex tmur tara l-post.

Hekk kien sar. L-intimata tgħid li l-kundizzjoni tal-post kienet tajba iżda l-post kien wieħed antik. Ma kellux banju jew shower u s-sistemi tad-dawl u ilma kienu antiki u kellu bżonn tibjida. Dakinhar in-Nutar talbitha biex tagħmel diversi xogħolijiet fil-post, l-aktar ta' immoderniżżar, u l-intimata ma kellhiex diffikulta' li dan isir.

Dakinhar hija u n-Nutar qablu fuq ix-xogħlijiet li kellhom isiru li hija elenkat fl-affidavit. Tgħid ukoll meta n-Nutar marret fuq il-post urietha l-ħitan li kienu qed jixxarbu bl-ilma minn barra billi kienu appoġġi mal-bitħa tal-post bin-numru 41 biswit il-fond mikri. In-Nutar qaltilha li se tieħu ħsieb il-ħajt min-naħa tal-post numru 41. Tgħid li qatt ma setgħet taċċetta li tkellem lill-inkwilin hija għax mhux sid. Wara li qablu, in-Nutar aċċettat il-kera fit-18 ta' Diċembru 2013 u talbitha sabiex tgħolli iżda minħabba l-ispejjeż tax-xogħolijiet, li hija aċċettat li tagħmel, qablet li togħla l-kera bi ftit cioe bdiet tħallas €130 kull sitt xhur. Hija ħallsitha dakinhar, fit-30 ta' Mejju 2014, fl-4 ta' Diċembru 2014 u fis-27 ta' Mejju 2015. Sa dak il-ħin ma kienux ftehmu dwar termini.

Meta kienet tmur tħallas il-kera, in-Nutar kienet tistaqsiha dwar ix-xogħolijiet u l-intimata kienet tistaqsiha dwar il-kwistjoni tal-appoġġ għax fil-fehma tagħha ma setgħetx tagħmel ċertu xogħolijiet. Meta marret biex tħallas il-kera fid-29 ta' Diċembru 2015 in-Nutar talbitha sabiex jiffirmaw karta dwar ix-xogħolijiet li kienu qablu li kellhom isiru mill-intimata. Hija ffirmatha bla problemi billi x-xogħolijiet kienu nbdew. Fakkritha li kellhom isiru x-xogħolijiet tal-fond numru 41. Hija ma flietx kelma b'kelma għaliex fdat. Ma ngħatatx kopja tal-iskrittura. Meta rat il-karta ndunat li kien hemm ħafna xogħolijiet oħrajn li qabel kienu ftehmu dwarhom li ma ġewx inklużi fl-iskrittura, bħal sistema ġdida tal-elettriku. Hija kompliet bix-xogħolijiet.

Inkwantu għall-ħorża tal-bir tgħid li tneħħiet biex jitnaddaf il-bir iżda imbagħad iddeċidiet li tibqa' mingħajrha u għamlet bieba tal-plastik u naqqset l-umdita' u huwa aktar komdu.

L-intimata tgħid li n-Nutar Lia m'għamlet xejn dwar l-ilma li kien dieħel mill-appoġġ, u wissietha li jekk kien se jidħol l-ilma u jikkawża ħsara fix-xogħolijiet kienet se żżommu responsabbli. Hemm ir-relazzjoni marret lura ħafna. In-Nutar Lia bdiet tgħidilha li hija kienet ikkawġat il-ħsara fil-post u li bix-xogħolijiet kienet qed iddejjaq lill-ġirien. Talbitha kopja tal-karta ffirmata u qaltilha li ma kienu ffirmaw l-ebda karta.

L-intimata tiċħad li qalet lin-Nutar li hija kienet qed torqod fil-Banka tal-lottu. Kienet kamra li tintuża bħala store. Huwa minnu li kienet u għadha taħdem siegħat twal kuljum.

Spjegat li x-xogħolijiet li wettqet qabel ma rċeviet l-ittra mingħand in-nutar tas-16 ta' Mejju 2016 fejn talbitha tirritorna ċ-ċwievet tal-post għaliex ma kienitx wettqet ix-xogħolijiet miftehma u li ma kienitx qegħda toqgħod fil-post. Hija wieġbet l-għada stess u ċaħdet l-allegazzjonijiet. Mat-tweġiba bagħtet ċekk għall-kera dovuta mill-1 ta' Ġunju 2016 sat-30 ta' novembru 2016. Fit-23 ta' Mejju 2016, l-avukat tan-Nutar Lia kitbet lill-avukat tagħha u talbitha biex taċċedi l-fond. Ix-xogħolijiet kienu avvanzaw sew iżda ma kienux lesti w għalhekk talbitha, bl-avukat, sabiex tmur tara l-post wara li x-xogħolijiet ikunu tlestew. Fl-1 ta' Ġunju 2016 in-Nutar reġgħet kitbet, irritornat iċ-ċekk u talbitha biex tmur fil-fond. L-intimata bdiet tiddepożita l-kera fil-Qorti. Imbagħad fil-21 ta' Ġunju 2016 infetħet il-kawża odjerna.

Qalet li ma messietx il-kamra ta' barra sabiex turi li l-fond ma kienx f'kundizzjoni ħażina qabel ix-xogħolijiet. Xtaqet tbaqqan il-faċċata iżda n-Nutar ma rieditx. Eżebiet riċerki tagħha minn fejn jirriżulta li m'għandhix proprjeta' immobbli.

Inkwantu għad-diversi kuampaniji xehdet li f'Catacombs Ltd hija għandha biss sehem wieħed minn 500 sehem u qatt ma rċeviet ħlas. Dwar Improved Design Contractors Ltd u Insul International Limited

dawn kienu kumpaniji li ntużaw minnha u s-sieħeb tagħha Felix Mifsud għal xi xogħol li kienu jagħmlu. Dawn il-kumpaniji m'għandhom ebda proprjeta' immobbli u ilhom ma joperaw snin. Il-kumpanija EZ Limited hija kumpanija li hija u Felix Mifsud jużaw fin-negozju tal-Banek tal-Lottu. Din il-kumpanija m'għandhiex proprjeta' immobbli.

Inkwantu għat-tibdil fl-indirizz fuq il-kont tal-ARMS tgħid li hija għamlet hekk fuq talba ta' Felix Mifsud minħabba s-sussidju u hija fid-dar għandha bir.

In kontro-eżami[22] l-intimata qalet li hija tgħix u torqod fil-post b'mod kontinwu anke sakemm tlestew ix-xogħolijiet. Dawn saru mill-kumpanija tagħhom Improved Design Contractors Limited u kien hemm ħaddiema oħra li mhux impjegati tal-kumpanija. Qabbdu nies oħra għall-kisi u gypsum. Il-kumpanija kienet tagħmel ħafna affarijiet, xogħolijiet ta' finishing. Kellha impjegati iżda issa ilha snin ma toperax.

Qalet li Felix Mifsud ħa ħsieb li x-xogħolijiet isiru sew. Tgħid li Felix Mifsud qatt ma raqad fil-fond, iżda kkonfermat li huma għandhom relazzjoni ta' miżżewġin apparti sħab fin-negozju.

B'referenza għall-affidavit tgħid li hija qatt ma kellha flus biex tixtri proprjeta'. Għalkemm isselfet flus għan-negozju ma setgħetx tissellef biex tixtri proprjeta'. Hija kkonfermat li hija u Felix Mifsud għandhom 4 banek tal-lottu u li qabel kellhom ħamsa. Hija taħdem siegħat twal ħafna u d-dħul tagħha jiġi mill-qliegħ tal-banek.

Mistqosija dwar meta rrifjutat l-aċċess tan-Nutar fissret li f'Mejju 2016 kienet marret diġa u l-bitħa kienet imbaqqna. Imbagħad ma tathiex aċċess minħabba xogħolijiet oħra. Qalet li n-Nutar Lia ma riedithix tbaqqan u lanqas li tneħħi l-ħorża tal-bir. Hija ma poġġiethomx lura biex ikollha aktar spazju. Ma kienitx taf li ma riedithix tagħmel Perspex.

[22] Fid-19 ta' Novembru 2018

L-intimata ma qablitx li x-xogħolijiet kienu għaddejjin fil-perjodu minn Ġunju 2016. Ix-xogħol beda f'April, Mejju 2016. Qalet ukoll li l-kamra ta' barra u l-faċċata għadhom ma sarux. Ix-xogħolijiet prinċipali kienu dawl u ilma, kisi tal-gypsum boards.

- **Felix Mifsud** xehed permezz ta' affidavit. Huwa qal li ilu jaf lil Maryanne Bezzina mit-23 ta' Novembru 1985 u li għalkemm huma baqgħu f'relazzjoni flimkien qatt ma żżewġu. Meta ltaqa' magħha hija kienet toqgħod fil-fond inkwistjoni ma' ħutha u missierha. Maż-żmien ħutha bdew jiżżewġu u jitilqu mid-dar iżda l-intimata dejjem baqgħet toqgħod ma' missierha f'dan il-fond. Missier l-intimata ġie nieqes fis-27 ta' Ġunju 2013. L-intimata kienet dejjem torqod ma' missierha matul il-lejl.

  Xehed li ltaqa' man-Nutar Lia meta fit-18 ta' Diċembru 2013 mar mal-intimata u oħtha Georgina għandha sabiex titħallas il-kera. Dakinhar in-Nutar talbet lil Maryanne tibda tħallas €200 kull sitt xhur minflok €110 kull sitt xhur. Huwa u l-intimata kienu oġġezzjonaw għal dan partikolarment meta l-intimata kienet diġa ftehmet man-Nutar li kienet se tagħmel ħafna xogħolijiet fil-post inkluż bdil tas-sistemi tad-dawl u tal-ilma u xogħolijiet oħrajn li kienu se jiswew ħafna flus. Qal li l-post ma kienx f'kundizzjoni ħażina iżda kien antik u kellu bżonn jiġi modernizzat iżda kien abitabbli kif kien. Dakinhar ftehmu li l-intimata kienet se tibda tħallas €130 kull sitt xhur.

  Kompla li l-intimata bdiet tagħmel xi xogħolijiet f'dan il-post. Huwa kien igħinha u ġabu xi ħaddiema. Qal li l-ħajt tal-appoġġ li jmiss mal-fond bin-numru 41, proprjeta' tan-Nutar Lia, kien qiegħed jixxarrab u jidħol l-ilma ġewwa u huwa kien qal lill-intimata biex tkellem lin-Nutar dwar dan. L-intimata qaltlu li kienet kellmitha u n-Nutar kienet se tieħu ħsieb hija. Iżda x-xogħolijiet fuq dan l-appoġġ qatt ma saru min-Nutar. Diversi xogħolijiet li setgħu jsiru kienu saru u l-intimata spiċċat torqod fl-ewwel kamra. Meta ma felħitx aktar tistenna qaltlu li minkejja li n-Nutar ma ħaditx ħsieb l-appoġġ hija xorta riedet li jitlestew ix-xogħolijiet. Fisser li kienu wettqu s-segwenti xogħilijiet ossija: sistemi ġodda ta' dawl, ilma u misħun; kamra tax-shower ġdida; mexxew il-kċina għal post ġdid li ġie msaqqaf bil-perspex; ksew il-

ħitan bil-gypsum boards; ksew il-bitħa u naddfu u bajjdu l-bir u żebgħu kullimkien.

Waqt li kienu għaddejjin ix-xogħolijiet, Maryanne qaltlu li n-Nutar Lia kienet marret tfittxiha ġo banka tal-lottu u dakinhar reġgħet kellmitha dwar ix-xogħolijiet meħtieġa tal-appoġġ u li kienet se żżomm lin-Nutar responsabbli jekk ix-xogħolijiet ġodda jitħassru minħabba d-dħul tal-ilma. Wara ftit in-Nutar kitbet ittra u talbet lill-intimata toħroġ mill-post u ttiha ċ-ċwievet lura u dan meta x-xogħilijiet kienu diġa waslu fi stadju avvanzat. Qal li b'konsegwenza li n-Nutar baqgħet m'għamlitx ix-xogħolijiet fuq l-appoġġ kompla dieħel l-ilma u saret ħsara fil-kisi tal-gypsum boards.

Huwa qal ukoll li huwa u l-intimata jmexxu numru ta' banek tal-lottu. Tlieta minnhom m'għandhomx servizz tal-ilma u għalhekk installaw tankijiet li kienu jimlew darba fil-ġimgħa. Dawn it-tankijiet kienu jimluhom mill-uffiċċju tal-kumpanija EZ Limited, 1, Monsinjur Arturo Bonnici, Msida. Billi ma kien hemm l-ebda sussidju fuq dan il-post u l-post tal-intimata kellu bir talab lill-intimata sabiex iddawwar is-sussidju minn fuq il-post tagħha għall-fuq il-post tal-Imsida.

In kontro-eżami[23] qal li r-relazzjoni tiegħu mal-intimata hija waħda li huma għarajjes u jaħdmu flimkien. Ma joqogħdux flimkien. Huwa joqgħod l-Imsida. Tul l-54 sena li twieled dejjem kellu dak l-indirizz. Huwa qatt m'għex fil-fond 37, Old Railway Road, Birkirkara ħlief għall-ġimgħatejn meta kien marid f'Diċembru li għadda.

Inkwantu għax-xogħolijiet qal li huwa kien responsabbli minnhom. Dawn inħadmu f'isem il-kumpanija Improved Design Contractors Limited.

Huwa ma kienx preżenti waqt il-konversażżjoni li l-intimata kellha man-Nutar Lia dwar it-tixrib tal-ilma. Huwa ma jaqbilx li l-ewwel kamra tal-post li ma ntmessietx kienet l-aktar waħda f'kundizzjoni tajba. Il-post l-istess kien. L-intimata safejn jaf huwa f'din il-kamra kienet qed torqod anki għaliex huwa għena biex tressaq l-għamara.

[23] Fit-12 ta' Frar 2019

B'referenza għall-kont tal-ARMS qal li l-intimata hija reġistrata fuq uffiċċju u dan sar minħabba l-banek tal-lottu li kienu jħaddmu dak iż-żmien minħabba sussidju. Il-post tal-intimata għandu bir biex tinqeda. Is-sussidju tal-ARMS qiegħed biss għall-ilma.

Qal ukoll li huma ma qabbdux Perit biex jissorvelja x-xogħolijiet billi ma kienx hemm il-ħtieġa billi ma kienx hemm xogħol strutturali. Il-Perit qabbduh biex jiċċertifika x-xogħol.

- **Perit Robert Borg Hayman** ikkonferma bil-ġurament[24] ir-rapport imħejji minnu, Dok RBH1, wara l-ispezzjoni li wettaq fil-fond nhar it-3 ta' Lulju 2018. Huwa ċċertifika li x-xogħolijiet li kienu saru kienu ta' materjal u kwalita' tajba u ħejja wkoll stima tax-xogħolijiet magħmula.

  In kontro-eżami[25] ikkonferma li huwa mar fil-fond inkwistjoni, fuq inkarigu tal-intimata, wara li x-xogħolijiet kienu diġa saru. Il-kamra ta' barra biss ma kienitx għadha lesta. Qabel dakinhar qatt ma kien aċċeda fil-fond, pero' mill-ispezzjoni li wettaq ma kien hemm xejn li jindika li kien hemm xi alterazzjoni strutturali fil-post. Mistoqsi li kien hemm tieqa li saret bieb, wieġeb li ma tindunax. Ma jafx min għamel ix-xogħolijiet. Huwa seta' jiċċertifika li x-xogħolijiet saru reċenti billi ra d-differenza mill-ewwel kamra. Inkwantu għall-istima ta' spejjeż huwa ma rax riċevuti jew invoices, iżda kejjel ix-xogħolijiet kollha li kienu jidhru ġodda. Ħareġ ir-rati tallum u stima tax-xogħolijiet.

- **Antoinette Debono,** permezz ta' affidavit, xehdet li hija oħt l-intimata. Ħutha u hija twieldu u trabbew ġewwa dan il-post f'Birkirkara. Minn mindu twieldet sakemm iżżewġet f'Settembru 1965 baqgħet toqgħod ġewwa dan il-fond. Ħutha Georgina u Salvina għamlu l-istess bħalha. L-intimata qatt ma żżewġet u dejjem baqgħet toqgħod ġewwa dan il-fond. Tiftakar li wara li miet missierha, l-erbat aħwa marru għand in-Nutar Lia, sid il-kera, u hija flimkien ma' ħutha Georgina u Salvina ddikjaraw li ma kellhom l-ebda interess fil-post. Ix-xhud qalet li safejn

[24] Affidavit a fol 332
[25] Fid-19 ta' Novembru 2018

taf hija, l-intimata dejjem għexet fil-post ta' Birkirkara u m'għandhiex post ieħor fejn toqgħod fih.

Ikkunsidra

Il-Periti Tekniċi ġew nominati fis-7 ta' Ottubru 2016. Żammew żewġ aċċessi. Fl-ewwel wieħed ma fetaħ ħadd u fit-tieni wieħed ossija dak li sar fit-28 ta' Novembru 2016 l-aċċess sar.

Kien hemm diversi allegazzjonijiet dwar il-fatt li l-ewwel aċċess ma sarx u għal-liema raġuni. Il-Bord ra l-komunikazzjonijiet li saru permezz ta' email li ġew preżentati in atti u jidher li din kienet kwistjoni ta' diżgwid. Tant huwa hekk li l-aċċess sar imbagħad ħmistax wara.

Fir-rapport tagħhom, huma ddeskrivew l-ambjenti tal-fond. Irrelataw li mal-ħitan kollha u mas-soqfa kollha ħlief tal-kamra ta' quddiem hemm cement boards li twaħħlu riċentement u li ma kienux miżbugħin. Komplew li l-ħitan tal-bitħa huma miksijin reċentement, u mingħajr żebgħa. Il-bir huwa aċċessibbli minn kaptell li jidher ġdid. Fissru kif il-madum u l-aperturi huma oriġinali, ħlief ġo kamra waħda fejn hemm parquet laminate flooring fuq l-istess madum. Irrelataw ukoll li f'kantuniera fis-salott hemm xi umdita' li qed tirrovina parti mill-built-in cupboard.

Irrelataw ukoll li billi l-maġġiorparti tal-ħitan u soqfa huma mgħottija bic-cement board ma setgħux jaraw kienx hemm ħsarat. Ikkonkludew li m'hemmx ħsara evidenti.

Sussegwentement, il-Membri Tekniċi reġgħu aċċedew fil-fond fis-7 ta' Diċembru 2017 u rrelataw li l-kamra fuq it-triq baqgħet mingħajr interventi; il-kuritur ġie estiż u msaqqaf bil-ħġieġ u bieb kbir tal-aluminium u hemm kċina ġdida ġo dan l-ispazju. F'kantuniera fis-salott fejn kien hemm umdita m'għadux hemm. Mal-faċċata sar xogħol ta' tikħil tal-fili li mhux komplut. Irrelataw ukoll li l-maġġiorparti tal-ħitan u soqfa mgħottijin bil-cement board riċentement ġew irfinuti b'profile edges skont is-sengħa.

Ikkunsidra

Illi r-rikorrenti bbażaw il-kawża tagħhom fuq il-kawżali tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri u ta' ħsara ħafna fil-fond.

Kif tenniet il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Joseph Spiteri vs Catherine Ripard**[26], *'hu prinċipju ġenerali ta' liġi illi t-talba għar-ripreża minn sid ta' fond għandha tiġi milqugħa jekk il-kerrej tiegħu, inter alia, ikun naqas li jezegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja. Jinsab, pero, kawtelat illi mhux kull nuqqas għandu jwassal biex kerrej jitlef il-pussess tal-fond mikri imma hu neċessarju li dak in-nuqqas ikun ta' ċerta importanza. Taħt dan il-profil il-materja tirriduċi ruħha għal waħda ta' grad'.*

Fir-rigward, imbagħad, tal-kawżali tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri minħabba d-dewmien fl-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet ta' tiswija u manutenzjoni, il-Qrati tagħna addottaw il-ħsieb li n-nuqqas ta' manutenzjoni u tiswija, anke jekk dawn l-obbligi jinkombu fuq l-inkwilin *'m'għandux iwassal biex jiġġustifika r-ripreża tal-fond għal dawn ir-raġunijiet. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħsara ħafna u konsiderevoli fil-fond, kif hekk irid it-test tal-liġi fl-Art 9(a) tal-Kap. 69. Dak rilevat mill-membri tekniċi … jista' jiġi riparat mingħajr is-sanzjoni drastika u estrema tal-izgumbrament'.*[27]

Inkwantu għall-kawżali ta' ħsara ħafna, il-gurisprudenza tal-Qrati tagħna għall-finijiet ta' ripreża ta' fond b'kirja kontrollata ilha ormai stabbilita fis-sens li

"Minn naħa tieghu l-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa bħala bonus paterfamilias b'mod li ma jġibx "ħsara lis-sid il-kera" (Art 1555) u li jwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu (Art 1561), anke fejn dawn jiġu kawżati minn nies tal-familja tiegħu (Art 1563). F'dan il- każ l-oneru tal-prova hu spustat għal fuq il-kerrej li kellu hu jagħmel il-prova illi t-tgħarriq u l-ħsarat ikunu ġraw minħabba qdumija jew forza maġġuri jew b'kull każ mingħajr ħtija

[26] Deċiża fl-24 ta' Mejju 2006 ċitata wkoll fis-sentenza **Giovanna sive Jeanette Pocock vs Robert Cilia et**, Appell (Inferjuri) deċiża fid-29 ta' Frar 2019
[27] **Guza Camilleri et vs Raymond Chircop**, Appell (Inferjuri), deċiża fis-16 ta' Diċembru 2002 msemmija wkoll fis-sentenza **Philip Grech et vs Edwin Formosa et**, Appell (Inferjuri), deċiża fis-6 ta' Mejju 2019

tiegħu ("Philip Aquilina – vs- William Caligari", Appell, Sede Inferjuri, 24 ta' Marzu 2000)[28]

…

Fit-test Ingliż il-kliem 'ħsara ħafna' (Kap. 69) hu 'considerable damage'. Il-ġurisprudenza tirrikonoxxi li għall-fini ta' żgumbrament taħt l-artikolu 9 tal-Kap. 69, il-ħsara trid tkun konsiderevoli. Għall-qorti dik it-tip ta' ħsara trid tkun tax-xorta li tnaqqas il-valur tal-fond. Għalkemm ħsara għad hemm, meta tqies id-daqs tal-fond u t-tip ta' ħsara, m'hijiex tal-fehma li tista' tikkonkludi li probabbilment naqas il-valur tal-fond. M'hemmx provi li jikkonvinċu lil din il-qorti li hemm ħsarat li wasslu biex xi parti mill-fond jinsabu kompromessi. Dan apparti li lanqas m'hemm prova tal-valur tal-ħsara li hemm, u li setgħet tagħti indikazzjoni lill-qorti dwar jekk kienx hemm deprezzament fil-valur tal-fond. Il-qorti m'hijiex f'posizzjoni li tikkonkludi li l-ħsarat li ssemmew hawn fuq huma sostanzjali. Wieħed irid jiftakar li l-iżgumbrament hu r-rimedju l-iktar estrem għall-inkwilin.'[29]

Tul is-snin, il-ġurisprudenza tagħna qieset ukoll l-entita' tal-ħsara, u l-possibilita' li din tissewwa mingħajr interventi estensivi, bħala kriterji determinanti jekk il-hsara riskontrata hix dik il-*'hsara hafna'* li għaliha l-liġi tikkommina s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament.

> *'Fis-sentenza **Marion Bonnett vs Mary Lewis** tal-1 ta' Marzu, 1994, din il-qorti [Prim'Imhallef G. Mifsud Bonnici] filwaqt li għamlet riferenza għal din id-disposizzjoni, qalet: "(…..) huwa manifest illi kontra r-riżultanzi ta' tgħarriq u ħsarat, il-konvenuta ma avvanzat ebda prova kontra l-preżunzjoni tal-liġi biex turi li dak li ġara ma ħarax bil-kummissjonijiet – u aktar u aktar – bl-ommissjonijiet tagħha mid-doveri tagħha tal-bonus pater (hawn mater) familias".*
>
> *Insenjament li japplika għal dan il-każ. Hu per eżempju evidenti li tnejn mis-soqfa fit-tielet sular għandhom is-soqfa f'kundizzjoni prekarja, tant li wieħed minnhom għandu x-xibka msadda u ieħor qiegħed iżomm permezz ta' puntal.*
>
> *Soqfa li jigu taħt il-bejt. Fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, fuq bażi ta' probabilta' l-preżenza ta' sadid tfisser li daħal l-ilma mill-bejt. Dan normalment jiġri għaliex ma tkunx saret manutenzjoni fil-bejt. L-*

---

[28] Camilleri et vs Chircop, Appell (Inferjuri) deċiża fis-16 ta' Diċembru 2002 ċitata fis-sentenza fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs vs Edwin Formosa et noe, Appell (Inferjuri) deċiża fis-6 ta' Mejju 2019

[29] Philip Grech pro et noe vs vs Edwin Formosa et noe, Appell (Inferjuri) deċiża fis-6 ta' Mejju 2019

inkwilin għandu l-obbligu li jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja u jwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsara li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, "meta ma jippruvax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu" (artikolu 1561 tal-Kodiċi Ċivili).

Għal dak li jikkonċerna l-entita tal-ħsara li tista' twassal għall-iżgumbrament tal-inkwilin, il-qorti tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-kawża ***Lawrence Camilleri vs George Portanier*** *nomine tat-30 ta' Marzu 1973, fejn intqal: "Huwa veru illi l-liġi nnifisha tirrikjedi 'ħsara ħafna' (fit-test Ingliż 'considerable damage') iżda ma jidhirx li jista raġonevolment jingħad illi l-ħsara trid tkun anki proprju rriparabbli in kwantu li ftit hija l-ħsara li m'hijiex suxxettibbli ta' tiswija u ma jidhirx ġustifikat li wieħed jeżiġi anki dan l-element, li alla fine m'huwiex espressament imsemmi mil-liġi, almenu sa dan il-grad". F'dan il-każ hu evidenti li l-fond sofra ħsarat strutturali li ma jitsgħux jiġu deskritti bħala żgħar. M'hemmx dubju li l-ħsara tista' tissewwa, iżda dan il-fatt waħdu m'huwiex fattur determinanti biex tiġi miċħuda talba għar-ripreża tal-fond mikri. Min-naħa l-oħra l-faċilita' ta' riparazzjoni kienet tkun rilevanti. F'dan il-każ m'hemmx prova teknika li l-ħsara fuq imsemmija tista' faċilment tissewwa. Il-qorti tqies li l-ħsara fuq deskritta hi ħsara konsiderevoli li għaliha għandhom iwieġbu l-inkwilini.'*[30]

Hekk ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Vella noe vs Maria Garett**[31] intqal:

Waħda mir-raġunijiet għalfejn sid il-kera jista' jitlob ir-ripreża ta' fond mikri, hu meta l-inkwilin ikun għamel ħsara ħafna fil-fond (artikolu 9(a) tal-Kap. 69). Id-danni fil-fond iridu jkunu gravi sabiex tintlaqa' talba ta' żgumbrament bażata fuq din il-kawżali. Kif intqal minn din il-qorti fis-sentenza Frances Cassar vs B & M Supplies Limited tal-1 ta' Diċembru 2004:

Issokta għalhekk jingħad f'din l-istess deċizjoni illi mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilita` tiegħu, għandha twassal biex tiġġustifika r-ripreża tal-fond fuq din il-kawżali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħafna hsarat"

[30] **Aaron Grech et vs Louis Pace et**, Appell (Inferjuri) deċiża fis-27 ta' Ġunju 2018

[31] Qorti tal-Appell Inferjuri deċiża fit-28 ta' Marzu 2017

*Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entita` u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, "minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, huwa evidenti li 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-entita` jista' jkun dak tal-facili riparabilita` 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 ta-ssanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet "**Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo**", Appell, 29 ta' April 1996;*

Illi r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom fissru l-kawżali ta' ksur tal-kundizzjoni tal-kirja hija bbażata kemm fuq l-obbligi li jinkombu fuq l-inkwilin naxxenti minn dak li tiddisponi l-liġi nnifisha ossija l-artikoli 1554(a), 1556, 1564(1) u 1570 ilkoll tal-Kodiċi Ċivili. In suċċint dawn l-artikoli jiddisponu li (i) l-inkwilin huwa obbligat jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja u għall-użu miftiehem fil-kuntratt ; (ii) l-inkwilin huwa obbligat li jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra minn dawk li huma strutturali ; (iii) matul il-kiri l-inkiwlin ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera ; u (iv) wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, il-kiri jista' jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha.

Ikomplu jsostnu li l-intimata minn jeddha rrikonoxxiet li hija jew missierha qabilha kienu naqsu mill-obbligi li jmantnu u jsewwu l-fond, u magħdud ma' dan l-intimata ntrabtet li twettaq mingħarjr dewmien ix-xogħolijiet kollha ta' tiswija u manutenzjoni meħtieġa fil-fond. Jkomplu jsostnu li lanqas f'Novembru 2016 ix-xogħolijiet ma kienu lesti u għadhom sallum.

Inkwantu għat-tibdil strutturali jsemmi li bit-tbaqqin tal-ħitan tal-bitħa bidlet in-natura tagħhom b'mod permanenti, neħħiet il-ħorża tal-bir u fetħet bieb ġdid ta' tieqa li kien hemm u saqfet parti sostanzjali mill-bitħa bil-perspex u għattiet il-ħitan interni b'boards tal-ġibs u dan kollu mingħajr il-permess tas-sidien.

Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti ma wrewx bil-provi l-kundizzjoni tal-fond kif kienet qabel ma bdew ix-xogħolijiet. L-uniku prova hija x-xhieda tan-

Nutar Lia li meta marret l-ewwel darba wara l-mewt ta' Bertu Bezzina tgħid li l-ħitan kienu suwed u griżi u li l-fond kien mitluq. Madankollu, kif xehdet hija stess, dakinhar ma ttieħdu ebda ritratti. Il-kwistjoni tal-ħitan imxarrba ma ġietx eżaminata mill-Membri Tekniċi u għalhekk dan il-Bord ikun prużuntuż jekk jipprova jasal għall-konklużjoni ta' x'kien il-kaġun, għalkemm ir-rikorrenti ma jidhrux li kkontestaw li l-ilma kien dieħel mill-appoġġ tal-fond biswit il-fond mertu tal-proċeduri odjerni li huwa effettivament proprjeta' tagħhom.

Illi mill-provi prodotti mill-partijiet u anki mir-rapport tal-Membri Tekniċi minn imkien ma rriżulta li l-fond għandu jew qatt kellu tant ħsarat li jistgħu jiġu kklasifikati bħala ħsara ħafna fil-fond. Huwa minnu li meta marru l-Membri Tekniċi x-xogħolijiet f'dan il-fond kienu fl-ewwel aċċess ferm avvanzati u fit-tieni wieħed, ħlief għal ċertu xogħolijiet, il-fond kien ġie irranġat. Huwa minnu wkoll li l-Periti tekniċi ma setgħux jikkonstataw l-istat tal-ħitan u s-soqfa stante li huma mgħottija bic-cement board u dan sar mill-intimata, biss pero' dan il-Bord jikkonkludi li mill-provi li ressqu l-istess rikorrenti jirriżulta li m'hemmx dubbju li l-fond ma kienitx qegħda ssirlu manutenzjoni regolari fiż-żmien li kien għadu ħaj Bertu Bezzina u dan huwa evidenti minn dak li xehdet in-Nutar Lia fejn iddeskriviet il-ħitan bħala griżi u suwed. Dan il-Bord jemmen lir-rikorrenti dwar dan. Madankollu fix-xhieda tagħha l-istess Nutar Lia qatt ma semmiet li kien hemm per eżempju xi ħsara strutturali jew xi ħsara a tal punt li l-Bord għandu japplika s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament.

Dan il-ħsieb huwa wkoll ikkonfermat mill-iskrittura li rrediġiet l-istess Nutar Lia u li ġiet iffirmata mill-intimata fid-29 ta' Diċembru 2015 fejn elenkaw ix-xogħolijiet li kienu qed jaqblu li kellhom jinkludu l-kisi tal-bitħa kollha u t-tibjid tagħha, li ssir shower u titranġa l-kamra tat-toilet, jinbidlu l-pajpijiet tal-ilna ta' ġewwa u jitbajjad il-post u l-aperturi kollha, inkluż dawk li jagħtu għall-barra. L-intimata tgħid li anki s-sistema tad-dawl biddlet. Hemm uħud minn dawn ix-xogħolijiet li huma xogħolijiet ta' manutenzjoni mentri hemm oħrajn li huma ta' mmoderniżżar fosthom shower u dan billi fil-post la kien hemm shower u lanqas kamra tal-banju. Dan il-ftehim ġie redatt wara li l-istess Nutar Lia kienet aċċediet għall-fond diversi drabi u għalhekk rat hija stess b'għajnejha f'liema stat kien il-fond.

Ma jistax ukoll ma jiġix rilevat li r-rikorrenti Dr Lia in kontro-eżami xehdet li hija kienet kuntenta li l-istess intimata tibqa' fid-dar purche twettaq ix-xogħolijiet. L-istess rikorrenti rċeviet il-kera fil-bidu nett meta kienet rat il-post u anki għal uħud mill-iskadenzi sussegwenti. Hija tixhed li dan għamlitu bil-kundizzjoni li x-xogħolijiet jitwettqu.

L-intimata anki jekk tardivament mit-terminu miftiehem wettqet il-maġġiorparti tax-xogħol miftiehem u dawk ix-xogħolijiet li fadal isiru jistgħu jsiru u ngħatat raġuni plawsibbli mill-intimata għalfejn ma sarux. Jiġi nnutat li fl-iskrittura jirriżulta li l-partijiet ftehmu li l-post jiġi mbajjad mentri rriżulta li saru gypsum boards, biss pero' l-Bord jidhirlu li dan il-fatt m'għandux iwassal għas-sanzjoni ta' żgumbrament. Il-Membri Tekniċi ma ndikawx li dan il-fattur huwa detrimentali għall-fond.

Oltre dan l-uniku tibdil strutturali li twettaq huwa li minflok tieqa sar bieb u tneħħiet il-ħorża tal-bir u l-intimata tammetti li dawn saru mingħajr il-kunsens tas-sid. Mill-bqija ma sar l-ebda tibdil strutturali.

Dan il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Marilyn Tanti vs Jacqueline Zammit**[32], fejn intalbet ir-ripreża tal-fond minħabba alterazzjonijiet strutturali mingħajr il-kunsens tas-sid, u l-permessi tal-ippjanar, konsistenti fil-bini ta' kmamar ġodda fil-bitha:

> *Din il-qorti għalhekk sejra tqis jekk it-tibdil li għamlet il-konvenuta hux konformi mal-ħames (5) kriterji:-*
>
> *<u>1. Parzjali u mhux ta' importanza straordinarja.</u>*
>
> *Wara li l-qorti kkunsidrat l-iskizz li għamlu l-periti teknici u r-ritratt fuq imsemmi, mhijiex tal-fehma li l-kamra li nbniet fuq il-bejt hi ta' importanza straordinarja. Hu biss spazju żgħir mill-fond li ġie okkupat għall-bini ta' din il-kamra.*
>
> *<u>2. Ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond.</u>*
>
> *Il-konvenuta ma bidlitx id-destinazzjoni tal-fond u dan għaliex il-fond baqa' r-residenza tal-konvenuta u l-familja tagħha.*
>
> *<u>3. Ma jippreġudikawx il-jeddijiet tal-proprjeta`, l-aktar għal dak li jirrigwarda s-solidita` tal-fabbrikat.</u>*

[32] Appell (Inferjuri), 28.7.2017

Mill-provi ma jirriżultax li l-kamra li nbniet qeghda tikkomprometti s-solidita' tal-binja. Madankollu hemm ukoll il-materja li l-kamra saret mingħajr permess ta' żvilupp.

4. Jistgħu jiġu mneħħija fit-tmiem tal-kirja u hekk il-fond ikun jista' jiġi kif kien qabel.

Il-qorti m'ghandhiex dubju li f'kull żmien il-kamra faċilment tista' tinħatt. Ovvjament iridu jsiru l-ispejjeż pero' b'daqshekk ma jfissirx li bil-mezzi li jeżistu llum il-ġurnata ser ikun hemm diffikulta sabiex titneħħa.

5. Ikunu meħtieġa jew ta' bżonn għat-tgawdija tal-fond.

Evidentement bl-izvilupp li sar, l-attriċi żiedet il-kmamar fil-fond fejn tgħix ma' wliedha. Dan ifisser iktar spazju u kumdita għall-familja u allura ma jistax jingħad li sar kappriċċożament.

23. Pero' irriżulta li t-tibdil li sar fil-fond sar mingħajr permess ta' żvilupp. Għalhekk il-kamra nbniet kontra l-liġi. Li jsir bini mingħajr permess ta' zvilup mhuwiex aġir korrett. Il-kamra ilha li nbniet għallinqas żgur sa minn meta kienet preżentata l-ewwel kawża (10 ta' Novembru, 2010). Għalkemm għaddew iktar minn sitt snin u nofs, mhemmx prova li matul dawn is-snin kollha l-konvenuta ghamlet xi tentattiv biex tirregolarizza l-istruttura mal-Awtorita' tal-Ippjanar. Il-qorti ma tifhimx kif il-konvenuta baqgħet spettatriċi għal dawn is-snin kollha u ma ratx kif għamlet biex jew tirregolarizza l-posizzjoni jekk possibbli, jew għallinqas tneħħi l-kamra li bniet bla permess.

*Kif osservat il-Prim'Awla fis-sentenza **Maria Stella Lewkowicz vs Joseph Portelli** tal-5 ta' Ġunju, 1959:*

"Xejn ma jiswa li l-innovazzjonijiet ikunu ta' benefiċċju għall-ħaġa mikrija, jekk imbagħad ikunu ta' ħsara lis-sid; għaliex il-liġi tħares qabel xejn lis-sid…. Illi biex l-innovazzjonijiet ikunu jistgħu jissejħu benefikati, jeħtieġ li fuq kollox ikunu permessi mil-liġi (Kollez. XXX.i.905), u l-kerrej ma jistax jippretendi li jħallihom, lanqas jekk bihom huwa jkun jista' jagħmel użu aħjar mill-ħaġa mikrija"

Lanqas ma saret prova li l-kamra li nbniet tista' tiġi regolarizzata. Sid il-kera għandu kull dritt li joġġezzjona għall-bini li jsir fi ħwejġu mingħajr permess ta' żvilupp. L-inkwilin irid jiftakar li kull m'għandu hu dritt personali li mhuwiex passaport li jagħmel li jrid fi ħwejjeġ

ħaddieħor. Il-prudenza titlob li fejn linkwilin irid jagħmel żvilupp biex ikun jista' jgawdi aħjar il-fond oġġett tal-kirja,jitkellem mas-sid biex jara x'inhi l-posizzjoni tiegħu. Min jagħmel ta' rasu mingħajr ma jitlob għallinqas parir u jkun konformi mal-liġijiet tal-ippjanar, ikun qiegħed jagħmel ħsara lilu nnifsu. L-inkwilin irid jiftakar li r-regola ġenerali hi li ***l-kerrej ma jistax jagħmel tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera*** *(artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili). Kien biss permezz tal-ġurisprudenza li ttaffew l-effetti ta' din id-disposizzjoni u ċertu tibdil millinkwilin ġie aċċettat.*

24.Madankollu l-qorti fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ b'mod partikolari taddaqs tal-kamra, mhijiex konvinta li hi ta preġudizzju tali li sid il-kera ghandu ljedd li jwaqqaf il-kirja. Is-sid faċilment setat tipproponi proċeduri sabiex gialadarba l-kamra mhijiex koperat b'permess, il-konvenuta tigi mġiegħla tneħħi l-kamra ghas-spejjez taghha. Wiehed m'ghandux jinterpreta u japplika l-ligi fis-sens li kull nuqqas tal-inkwilin, hu x'inhu, jintitola lis-sid biex ma jgeddidx il-kirja. Wara kollox ukoll fejn issir hsara fil-fond, il-hsara trid tkun hafna sabiex is-sid jigi awtorizzat ma jgeddidx il-kirja. Fir-rigward ta' tibdil strutturali mhux awtorizzat minn sid il-kera, il-gurisprudenza wkoll gharrfet li jkun hemm pregudizzju l-aktar ghal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-bini. Dan fih innifsu jindika li trid tkun xi haga gravi u ghalhekk ta certu entita.

Il-Bord jidhirlu li abbażi ta' dawn l-insenjamenti appena riportati ma jistax jitqies li t-tibdil strutturali li sar, anki jekk mingħajr il-kunsens tas-sid, huwa ta' xi preġudizzju għall-fond kif spjegat fil-ġurisprudenza u mhumiex ta' tali portata li għandha twassal għal sanzjoni estrema.

Għalhekk il-Bord ma jqisx li mill-provi prodotti dawn il-kawżali huma ppruvati.

Ikkunsidra

Ir-rikorrenti ressqu l-kawżali ta' nuqqas ta' użu tal-fond għal skop residenzjali.

Illi mhux kontestat li dan il-fond kien oriġinarjament mikri lil missier l-intimata Bertu Bezzina, ferm qabel is-sena 1995, u l-iskop tal-kirja kien wieħed residenzjali. Jirriżulta li apparti mix-xhieda tal-intimata, it-tlett aħwa Antoinette Debono, Georgina Zammit u Salvina Nappa kollha xehdu li huma trabbew f'dan il-fond u t-tlieta mill-aħwa telqu mill-fond meta żżewwġu.

Dwar dan il-punt referenza ssir għas-sentenza fl-ismijiet **Charles Grech et vs Cecil Jones**[33] ingħad:

33. Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet Moviment Azzjoni Soċjali v. Noel Borg[34] *fejn bħal f'din il-kawża odjerna, punt kruċjali kienet l-allegata residenza tal-konvenut mal-inkwilin fiż-żmien tal-mewt tiegħu. Dan hu dak li dik il-Qorti kellha xi tgħid fir-rigward tad-dokumenti li jikkonfermaw l-inklużjoni fir-Reġistru Elettorali, li prima facie juru konnessjoni mal-fond:*

"Ir-residenza ordinarja trid tirriżulta minn sensiela ta` fatti ppruvati. U fil-kisba tagħha ma hemm xejn awtomatiku. Għalhekk il-fatt li persuna jkollha dokumenti li prima facie jattestaw konnessjoni tagħha mal-fond, bħall-inkluzjoni firRegistru Elettorali, ir-registrazzjoni mal-Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma u mal-Korporazzjoni Xoghol u Taħriġ mhumiex prova nkonfutabbli ta` residenza. Huwa paċifiku li r-Registru Elettorali jikkostitwixxi biss prova li trid tigi verifikata, li tista' tkun korroborattiva, izda mhux necessarjament u dejjem konklussiva ("Calleja et vs Ellul" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Novembru 1996)."

34. Kuntrarjament għal dak li jsostni l-konvenut appellant, fil-fehma ta' din il-Qorti l-atturi appellati ġabu prova pjuttost qawwija biex ixxejjen il-preżunzjoni iġġenerata mill-karta tal-identita` bħala prova tal-indirizz ewlieni ta' persuna, meta wrew li ma kienx hemm konsum ta' dawl u ilma fil-post in kwistjoni. L-istess sentenza ċitata irriteniet li sabiex jiġi stabblit jekk persuna kellhiex ir-residenza ordinarja tagħha f'post partikolari huma rilevanti ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ illi jistgħu jindikaw jekk il-membru tal-familja kienx qiegħed jagħmel użu mill-fond in kwistjoni għal dawk l-iskopijiet li wieħed jifhem b'residenza ordinarja:

"Dawn jinkludu l-irqad u mistrieħ regolari fil-fond in kwistjoni, il-fatt li fil-fond in kwistjoni jinżammu l-oġġetti personali u l-ħwejjeg ta' min jippretendi li

[33] Qorti tal-Appell deċiża fid-29 ta' April 2016

[34] Moviment Azzjoni Soċjali vs Noel Borg, P.A. tal-Qorti Ċivili (per Imħ, J Zammit McKeon) 30.09.2010 (ikkonfermata fl-appell fit-18.07.2014) App. Civ. 1267/07

għandu residenza, il-fatt illi f'din ir-residenza huwa jgħaddi ż-żmien liberu tiegħu fejn hu jipprattika d-delizzji tiegħu u jagħmel ix-xogħol personali tiegħu. Tindika wkoll il-kelma 'residenza', il-fond fejn wiehed jippranza u jiċċena, fejn wieħed jirċevi l-korrispondenza u anke fejn jirċevi l-ħbieb, u fejn il-ħbieb u terzi jistennew li jsibu lil min hu hemm residenti."

35. Evidentement in-nuqqas ta' konsum tad-dawl u l-ilma juri li ma kien qed isir l-ebda użu simili mill-fond in kwistjoni wara l-mewt ta' omm il-konvenut appellant u għalhekk xejn ma jiswa li skont ir-Reġistru Elettorali l-konvenut appellant kien jidher imniżżel fuq tali fond.

Jirriżulta li ftit xhur wara li miet Bertu Bezzina, in-Nutar Lia għajjtet lill-erbat aħwa fl-uffiċċju tagħha. Ġiet iffirmata skrittura fejn tlieta mill-aħwa ddikjaraw li huma ma kellhom l-ebda interess f'dan il-post. F'din l-iskrittura l-intimata ddikjarat li kienet toqgħod waħedha mal-inkwilin għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju 2008 u li baqgħet tgħix miegħu sad-data tal-mewt tiegħu. Ir-rikorrent xehdet li bħala stat ta' fatt hija ma kienitx taf jekk l-intimata kinitx toqgħod fil-fond iżda kellha toqgħod fuq il-kelma tagħha u rrikonoxxitha bħala inkwilina dakinhar w aċċettat il-kera wara li n-Nutar Lia aċċediet fil-fond. In-Nutar Lia talbet żieda fil-kera, liema żieda minima kemm minima ottjeniet wara li l-intimata aċċettat li twettaq ix-xogħilijiet. Sa dak il-ħin, in-Nutar Lia kienet rat biss l-indirizz imniżżel fuq il-karta tal-identita' tal-intimata u qagħdet fuq il-kelma tal-intimata u ħutha. Naturalment anki f'dak l-istadju n-Nutar Lia setgħet jekk dehrilha li kien hekk meħtieġ li twettaq il-verifiki tagħha okkorrendo anki ma' ġirien dwar il-veraċita' ta' dak li kien qiegħed jintqal lilha ladarba hija ma kienitx taf personalment.

In-Nutar Lia xehdet li marret fil-Banka tal-Lottu u kellmet lill-intimata u fehmet li din kienet toqgħod fil-banka tal-lottu. Tenut kont taċ-ċokon tal-post huwa ferm inverosimili li l-intimata setgħet qaltilha li kienet qegħda torqod fil-banka tal-lottu.

Ir-rikorrenti jibbażaw ruħhom fuq il-fatt li l-intimata biddlet l-indirizz tagħha mal-kumpanija ARMS ftit xhur wara li miet missierha għal fuq indirizz li fih hemm ukoll reġistrat Felix Mifsud li huwa s-sieħeb tal-intimata. Magħdud ma' dan mix-xhieda u dokumentazzjoni eżebita minn Reuben Bonnici jirriżulta li l-qari tal-meters ilu ferm ma jsir u dan billi l-meter reader ma jkollux aċċess għall-fond. Għalhekk il-kontijiet ħarġu bħala estimi u mhux attwali.

Jibbażawha fuq il-fatt li l-intimata u Mifsud ilhom snin twal flimkien w allura l-argument huwa li mhux kredibbli li dawn iż-żewġ persuni li ilhom tant snin f'relazzjoni ma jgħixux flimkien. Oltre dan jirreferu għall-fatt li l-intimata għandha ishma jew hija direttur jew rappreżentant legali ta' diversi kumpaniji. Jargumentaw li hija negozjanta tant li tħaddem diversi banek tal-lottu u allura donnhom isibu diffiċli jemmnu li hija ma għandhiex flus biex ikollha proprjeta' tagħha u dan kuntrarjament għall-impressjoni li tat hi lin-Nutar Lia fil-bidu wara l-mewt ta' missierha li ma kellhiex mezzi biex tħallas kera ogħla.

Min-naħa l-oħra l-intimata ssostni li hija minn dejjem tirrisjedi f'dan il-fond u baqgħet tirrisjedi fih sal-mewt ta' missierha u sallum. Bħala prova hija ressqet lit-tlett ħutha li xehdu li l-intimata baqgħet tgħix fid-dar ma' missierha, b'uħud minnhom kienu jmorru regolarment għandu. Wara l-mewt ta' missierhom ma tantx baqgħu jmorru ġewwa l-fond f'Birkirkara. Felix Mifsud ukoll xehed li l-intimata dejjem baqgħet tirrisjedi f'dan il-fond. L-indirizz fuq il-karta tal-identita' huwa fuq dan l-indirizz u ilha tidher li tirrisjedi f'dan il-fond fir-Reġistru Elettorali sa mis-sena 1982 sal-aħħar Reġistru Elettorali 2018 (fiż-żmien li kien qiegħed jixhed). Apparti minn dan hija ppreżentat ir-riċerki fuqha minn fejn jirriżulta li hija m'għandhiex proprjeta' fuq isimha u lanqas il-kumpaniji li fihom hija għandha xi interess jew tgawdi minn posiżżjoni fiha.

Illi l-Bord ħaseb fit-tul dwar il-provi li tressqu sabiex tiġi determinata din il-kawżali. Jidhirlu li huwa minnu li billi persuna jkollha l-indirizz ta' fond partikolari fuq il-karta tal-identita' u isimha fuq ir-Reġistru Elettorali ma jfissirx li bilfors dik il-persuna tirrisjedi f'dak l-indirizz. Infatti huwa fatt magħruf li ma ssirx verifika fiżika mill-awtoritajiet sabiex jiġi kkonfermat li l-indirizz li jingħata jkun wieħed li jirrifletti l-verita'. Iżda l-intimata ma straħitx biss fuq dawn id-dokumenti. Ħutha kkonfermaw bil-ġurament li l-intimata kienet tgħix ma' missierhom. Hija m'għandhiex proprjeta' tagħha. Għandu jingħad ukoll li meta hija bidlet l-indirizz tagħha mal-kumpanija ARMS Ltd meta kienet diġa ġiet rikonoxxuta bħala inkwilina mir-rikorrenti u l-kera baqgħet hekk tiġi aċċettata. F'punt minnhom ir-rikorrenti bdiet taċċetta l-kera mingħajr preġudizzju iżda l-ilment tagħha prinċipali kien li x-xogħolijiet miftehma ma kienux għadhom inbdew.

Filwaqt li l-fatt li l-intimata biddlet l-indirizz tar-residenza mal-ARMS Limited kapaċi jixħet dubju fuq jekk hux minnu li l-intimata tirrisjedi f'dan il-fond u kif ukoll għaliex il-meter ilu ma jinqara, biss pero meta l-Bord iqis il-prova l-oħra in atti ma jistax jikkonkludi li l-intimata tirrisjedi band'oħra. Fuq bażi ta' probabilita' l-Bord iqis li l-intimata rnexxielha tipprova li hija kienet tirrisjedi f'dan il-fond u hemmhekk baqgħet.

Infatti ħarsa lejn ir-ritratti meħuda mill-Periti Tekniċi jirriżulta per eżempju li l-kċina fiha l-appliances kollha li wieħed jistenna li jkun hemm ġewwa kċina bħal fridge, cooker, hob, microwave. Forsi wieħed jista' jargumenta li dawn saru wara li nfetħet il-kawża u cioe wara li twettqu x-xogħolijiet. Mill-provi prodotti rriżulta pero' li fiż-żmien missier l-intimata lanqas shower jew kamra tal-banju ma kien hemm u għaldaqstant madankollu imkien ma ġie allegat li l-fond ma kienx abitat.

Ma jistax ma jiġix ukoll innutat li filwaqt li saru żewġ tentattivi biex l-intimata tiġi notifikata bir-rikors promotur li kienu negattivi u r-rikorrenti kellhom jipproċedu bl-affissjoni u pubblikazzjoni, jiġi nnutat li hekk kif saret l-affissjoni mal-fond nhar it-22 ta' Settembru 2016, l-intimata ppreżentat it-tweġiba tagħha fis-27 ta' Settembru 2016 u b'hekk huwa evidenti li l-intimata rat l-atti mill-ewwel li ġew imwaħħla mal-bieb. Oltre dan kwalunkwe ittra li ntbagħtet mir-rikorrrenti f'dan il-fond ġew imwieġba mill-intimata minnufih.

Dan il-Bord iqis li r-rikorrenti setgħu ressqu bħala xhieda ġirien biex jikkonfermaw o meno t-teżi tagħhom u kif ukoll anki tal-MALTAPOST sabiex ikun hemm konferma l-intimata fejn tirċievi l-posta tagħha. In-Nutar Lia xehdet li wara l-ewwel aċċess marret tħabbat diversi drabi u f'ħinijiet differenti fuq il-bieb u ħadd ma wieġeb. Xehdet ukoll li darba rat lill-oħt l-intimata tidħol biċ-ċavetta fil-post inkwistjoni u rat ħafna posta u meta kellmet lil din il-persuna din qaltilha li marret tittawwal il-post. Dak li l-Bord jara stramb huwa kif din l-oħt ma ġietx rinfaċċjata b'dan l-episodju meta l-aħwa kollha tressqu bħala xhieda. Għalhekk, fin-nuqqas ta' aktar provi li jxejjnu dak sostnut mill-intimata, il-Bord iqis li din il-kawżali ma ġietx ippruvata.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord filwaqt li jqis li dak sollevat fl-ewwel eċċezzjoni ġie ampjament sodisfatt, jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata, jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti. Bl-ispejjeż a karigu tal-istess rikorrenti.

Dr Josette Demicoli
Maġistrat

Cora Azzopardi
Deputat Reġistratur