BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Magistrat Dr Monica Vella LL.D., M. Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 1/2013MV

David Borg Marche' (K.I. 253183M)

Vs

Mary Barbara

Illum 30 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' David Borg Manche' (K.I. 253183M) ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar id-9 ta' Jannar 2013 fejn huwa ipremetta u talab is-segwenti:

Illi l-esponenti jikri lill-intimata Mary Barbara il-fond 78, Triq Nazzarenu, Paola versu l-kera ta' €277.16 fis-sena pagabbli kull tlett xhur, l-ewwel skadenza fl-1 ta' Frar, 2013;

Illi ftit taż-żmien ilu, l-intimata Mary Barbara għamlet tibdiliet fil-faċċata tal-fond mikri lilha mingħajr il-permessi tas-sid u mingħajr il-permessi

neċessarji tal-MEPA u bħala riżultat ta' dawn ix-xogħolijiet, il-MEPA ħarġet Avviż Skond l-Art. 84 u 86 tal-Att X tal-2010 li bih ordnat lis-sid u lill-intimata sabiex "tnehhi kull żvilupp li għandek mingħajr permess u tregga lura s-sit għal-istat oriġinali tiegħu fi żmien 16 il-ġurnata" – Dok A – iżda dan il-perjodu għadda inutilment.

Illi għalkemm l-intimata ġiet interpellata diversi drabi mis-sid kemm verbalment u kemm b'ittri legali sabiex tnehhi l-iżvilupp li għamlet illegalment, hija baqgħet inadempjenti.

Illi dan l-aġir tal-intimata qed jesponi lill-esponenti għal-sanzjonijiet, proċeduri ġudizzjarji u multi li tammonta għall-ħsara lil sid il-kera, li a tenur tal-Art. 1555 tal-Kap. 16 għandu dritt jitlob il-hall tal-kirja.

Għaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett illi:-

Prevja d-dikjarazzjoni minn dan il-Bord illi l-intimata għamlet tibdiliet fil-faċċata tal-fond 78, Triq Nazzarenu, Paola mingħajr il-kunsens tas-sid u tal-awtoritajiet kompetenti (MEPA), liema aġir tal-intimata jġib ħsara lill-esponenti bħala sid il-kera;

Tordna il-hall tal-kirja u tipprefiggi terminu sabiex l-intimata tirrilaxxja l-pussess vakanti tal-fond 78, Triq Nazzarenu, Paola.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittri interpellatorji tal-1 u tat-28 ta' Novembru, 2012 u b'riserva għal-kull azzjoni ta' Danni kontra l-intimata.[1]

[1] Fol. 1 sa 2 tal-process.

Ra r-risposta tal-intimata Mary Barbara (K.I. 0209638M) a fol. 9 tal-process li eccepiet:

Tesponi bir-rispett;

Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda kemm fil-fatt u fid-dritt;

Illi hija qatt ma għamlet l-ebda forma ta' żvilupp kif indikat fir-rikors tar-rikorrenti tant illi hi stess wara li rċeviet *enforcement notice* dwar allegat twahhil ta' madum mal-faċċata u mal-bieb ta' Triq Melita hija minnufih irrispondiet lill-MEPA li kemm ilha fil-kera tal-post 78, Triq Nazzarenu, Paola hija dejjem ħalliet il-post fl-istess kundizzjoni tal-kirja u li għalhekk dak li hemm mal-faċċata kien minn dejjem meta kriet il-post fl-1996 mingħand David Borg Manche' ir-rikorrenti;

Illi hija kienet irrispondiet kemm lir-rikorrenti kif ukoll lill-MEPA wara li jidher li r-rikorrenti għamel hu rapport kontra tagħha għall-aġir li hija m'għandha xejn x'tirrispondi min-naħa tagħha;

illi hija għalhekk m'għandix tkun suġġett għal dak allegat bħala ħsara lis-sid il-kera a tenur ta' l-Artikolu 1555 tal-Kap. 16 kif jiġi indikat mill-istess rikorrenti;

Bl-ispejjeż.

Ra d-dokumenti prezentati.

Ra ix-xhieda tal-partijiet.

Ra in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ha nota tas-sottomissjonijiet verbali tal-partijiet.

Ra li il-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti jikri il-fond 78, Triq Nazzarenu Paola lill-intimata versu kera ta' Ewro 277.16 fis-sena pagabbli kull tlett xhur. Permezz tar-rikors odjern, ir-rikorrenti, jallega li l-intimata ghamlet tibdiliet fil-faccata minghajr il-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar u dan bi pregudizzju ghalih. B' hekk qed jitlob lill-dan il-Bord jordna l-hall tal-kirja u li jipprefiggi terminu sabiex l-intimata tirrilaxxja l-pusess vakanti tal-fond *de quo*.

Provi.

Xehdet **Leanne Mizzi** waqt is-seduta tas- 6 ta' Mejju 2013 fejn spjegat kif il-MEPA kien dahhlilha rapport li kien hemm xi tiles imwahhlin mal-faccata, ossija madum. Issostni li ma jistghux jitwahhlu madum bla permess u l-awtorita' ma tohrogx permessi ghal hekk. Tghid li marret hafna drabi u anki halliet ittri biex l-okkupan jikkuntatjaha pero' kien kollu ghal xejn. Wara xi zmien qabitha u qaltila 'li jew tapplika, specjalemnt ghal bieb imbarrat, trid tnehhi kollox u ggibu rfl-istat originali.'[2] Tghid li wara certa

[2] Fol. 13 tal-process.

zmien ghidtilha li ha tohrog enforcement notice u kellmet ukoll lis-sid pero' l-affarijiet baqghu kif kienu. Hija pprezentat l-enforcement notices li kienu inhargu kemm fuq l-attur kif ukoll fuq l-intimata.[3] Regghet xhedet l-istess xhud waqt is-seduta tas-17 ta' Ottubru 2013 fejn ipprezentat tlett ritratti tal-faccat.[4]

Xehed l-attur **David Borg Manche** waqt is-seduta tas-17 ta' Ottubru 2013 fejn spjega li l-fond wirtu fl-2006. Jghid li l-ewwel haga li ghamel kien li mar hadlu ir-ritratti minn barra li ezebihom waqt ix-xhieda.[5] Jiftakar li fl-2012 kienu ikkuntatjawh l-MEPA u qalulu fl-irregolaitajiet tal-faccata u mar ghand l-intimata. Kien qalilha l-ghala ma qaltlux bix-xogholijiet u hija qaltlu li ma kelliex ghalfejn tinfurmah. Jissokta jghid li l-intimata gabitlu hafna skuzu u sahansitra qaltlu li irrangat kollox mal-MEPA. Fil-fatt ma irrangat xejn u il-MEPA baqghu jinsistu li kollox jitragga lura ghal li kien.

Xehdet **Josephine Gatt** waqt is-seduta tat- 3 ta' Frar 2014 tghid li l-intimata tafha ghax kienet inkarigat lilha bhala sensara fl-1996 biex insibilha post ghal kiri. Tghid li kienet prezenti waqt il-kuntratt u il-fond ratu kemm minn baraa kif ukoll minn gewwa. Tghid li madum mal-faccata kien hemm u il-bieb ta' barra kein wiehed tal-injam. Hija ma tafx b' liema materjal kienu

[3] Fol. 15 u 16 tal-process.
[4] Fol. 233 sa 27 tal-process.
[5] Fol. 28 tal-process.

maghmulin it-twieqi. Tghid li meta kienu raw il-post kein diga‘ beda jidlam.[6]

Xehdet **Maria Barbara** fit- 13 ta’ Ottubru 2014 tghid li l-fond kienet krietu minn certa Giuseppi u kienet identifikatula sensara. Tghid li kienet halset erbat‘ elef lira Maltin rigal. Tghid li kienet xtrat ic-cens temporanju. Tispjega lil min kienet thallas l-kera u kif waslet ghar-rikorrenti. Tghid li l-attur kien beda jaccetta izomm il-kera pero’ wara waqaf izomm il-kera. Tghid li hija ma bidlet xejn minn dak li kien il-fond qabel ma dahhlet fih. Tishaq li ma ghamlet xejn mal-faccata, la riparazjonijiet jew miljorament. Dejjem ipprezentat cedoli ta‘ depozitu.

Kontro-ezaminata tghdi li wiehed mill bibien tal-fond hija tafu dejjem imbarrat.[7]

Fit- 13 ta‘ Ottubru 2014 gie nominat is-Sur Robert Micallef sabiex jistabilixxi jekk ir-ritratti esebiti a fol 22 sa 27 tal-process meta ittiehdu, peress li dawn ittiehdu b’ kamera digitali b‘ mudell allegatament mahrug fis-sena 2005.[8]

L-espert Robert Micallef nominat mill-Bord a fol. 51 u 52 tal-process jikteb f’ punt 13 u 14 tar-rapport tieghu is-segwenti:

[6] Fol. 34 tal-process.
[7] Fol. 41 tal-process.
[8] Fol. 42 tal-process.

'13. In konkluzjoni, l-espert sottofirmat, in dizimpenju tal-inkarigu moghti lilu minn dan l-Onorabbli Bord, jikkonferma illi ir-ritratti Dokm DMB1, DMB 2 u DMB 3 jikkorrispondu ghal Dok RM 1, RM 2 u Dok RM 3 u li dawn ittiehdu permezz ta' kamersa tal-marka BENQ mudell DC E300 mixtrija mis-sena 2005 'l quddiem. Ukoll illi skond id-data tal-istess files originali juru id-data 01-01-2004, ghaliex il-user halliha fuq default setting, ghalhekk kif inghad aktar kmieni id-data ma tistghax tkun konfermat b' certezza ghar-ragunijiet gia esposti.

14. Illi kwantu ghad-dokumenti Dok LM 3, LM 4 u LM 5, ma segha jsir l-ebda ezami fuqhom ghaliex r-rikorrenti ma provdiex l-originali fil-format digitali sabiex ikun jista' jsir paragon bhal fil-kaz tad-dokumenti l-ohra. Dawn iddokumenti konsistenti fi tlett ritratti ghandhom inkorporati il-gurnata li fiha allegatament ittiehdu izda kif inhu risaput, u minghajr ma jkun attribwit ebda malintiz, din l-informazzjoni hija biss stampata ta' dak li l-user tal-kamaera jentra bis-set-up tal-kamaera u jista' jinbidel mill-istess user kif u meta jixtieq. La darba r-rikorrenti David Borg Manche' ma provdiex l-original jpg file ma jistghax ikun konkluz li dawn ir-ritratti ittiehdu fil-gurnata fuqhom indikata.'

Xehdet **Mary Barbara** tghid lir-rigal halsithom lil Joseph Galea u li ghandha id-dokumentazzjoni ta' dan kollu. Mistoqsija jekk fil-fatt hallsitx biss LM 500 tghid li kien zball tan-nutar u tghid li ta' dan ghandha ix-xhieda ta' Josephine Gatt li kienet is-sensara.

Tghid li ma tafx jekk fil-kuntratt kienx hemm imnizzel senserija. Tghid li kien hemm senserija zgur fuq il-fond l-iehor ta‘ Birkirkara pero’ dan kien kuntratt iehor. Tghid li Josephine Gatt kienet ukoll involute f’ dan il-biegh. Taqbel li is-sid originali kienet Carmena Schembri li tigi in-nanna tal-attur. Tishaq li hija hallset il-laudemium u ghandha prova ta‘ dan ghalkemm fil-fatt Schembri qatt ma dehret fil-kuntratt. Fil-fatt hija hallset LM 76 laudemium quddiem in-nutar u is-sensara. Tghid li Carmen Schembri kienet kitbitilha li ha izzomma bhala kerreja wara l-gheluq tac-cens u kitbitilha dan. Tispjega kif kienet taghmel il-hlasijiet lill Pawlu li kien ghalliem l-iskola ta’ Rahal il-Gdid u li kien it-tifel ta’ Carmena Schembri. Tippreciza li il-bieb imbarrat kien dak ta’ fuq Melita Street. Tghid li il-fond hemm zewg bibieb li jinkludu dak imbarrat. Tghid li l-kuntratt jirreferi ghal fond fi Triq Nazzareno pero’ tispjega li Triq Melita tinsab kantuniera ma’ Triq Nazzareno. Tghid ukoll li meta waqt il-proceduri issemmew li kien hemm bieb iehor hija marret id-dar u bl-ghajuna ta’ terzi spustat il-gwardarobba u wara l-gwardarobba filfatt irrizulta li kien hemm injam three ply, mhux gebel u tahtu filfatt ghad baqa’ l-bieb li illum qed jaqa’ bicciet.[9] Tghid li il-lodge li jidher jigi fuq id-dar taghha u li l-fond taghha huwa sottopost ghal mezzanine, jigifieri fuqa hemm il-bini. Finalment tghid li il-mezzanin ghandu access minn Triq Melita.

Xehed **Philip Borg Manche’** li jigi missier l-attur fit- 28 ta‘ Jannar 2016.[10] Jghid li il-post interet minn ibnu minghand nanntu

[9] Fol. 72 tal-process.
[10] Fol. 75 tal-process.

minn naha ta‘ ommu. Jghid li fl-2012 huma kienu marru jigbru l-kera u il-fond sabuh kif jidher fir-ritratt a fol 27. Jghid li raw il-bieb imbarrat u il-madum. JIftakar li it-tifel fl-2012 ircieva l-avviz minghand il-MEPA, cjoe' enforcement notice. Jghid li huma marru hemm u l-infrazzjonijiet ghadhom hemm sal-lum.

Xehed **il-Perit Peter Zammit** li ikkonferma ir-rapport minnu pprezentat a fol. 96 tal-process. Jghid li fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri ma kienux dahhlu u rawh biss minn barra. L-indirizzi huwa 77 Melita Street Paola u l-idirizz huwa tal-bieb ta' barra. Jghid li 25 ta' Lulju 1999 il-bieb ma kienx imbarrat.[11]

Xehed Oliver Magro fl-20 ta' Ottubru 2016 fejn ta spjegazzjoni l-avviz imwahhal mill-MEPA numru 00381/12 li hareg fit- 12 ta' Novembru 2012. Jispjega li dan kien minhabba il-madum mal-faccata u l-imbarrar ta‘ bieb fi Triq Melita. **Jghid li il-file taghhom ghadu miftuh u qieghed ghand id-direct action team. Jidher li ma sar l-ebda appell mill-contravener.**[12] Mistoqsi lil min dan l-avviz gie notifikat ix-xhud jghid is-segwenti:

'…nghid illi is-Sinjura Lourdes Barbara giet notifikata by hand fis- 26 ta' Frar 2013, mentri skond in-nota li ghandi fil-file il-pink card li permezz taghha intbaghat tali avviz lis-sur David Borg Manche' irrizulta li hija unclaimed. Wara l-avviz tat-twettiq ircevejna korrispondenza minghand l-avukat Joe Zammit

[11] Fol. 95 tal-process.
[12] Enfasi tal-Bord.

Maempel ghan-nom ta' David Borg Manche liema korrispondenza hija indirizzata lis-sinjura Barbara u ikkupjata lill-awtorita'. Liema ittra tghid li l-fond huwa mikri lis-sinjura Barbara u is-sinjura Barbara qed tinzamm responsabbli ghal eventwali danni.'[13]

Jghid ukoll li certa Christopher Pace kien ghamel ilment fuq dan il-kaz u l-Onbusman irrakiomanda li l-Awtorita' tiehu azzjoni immedjata.

Kontro ezaminat ix-xhud jghid li ma jafx meta sar il-madum mal-hajt u jista' jkun li ix-xoghol ikun sar snin qabel. Spjega li il-kompitu taghhom huwa jekk kienx hemm permess jew le. Jghid li l-ilment ghandhom dahal fis- 27 ta' Awwissu 2012 u ir-referenza hija CM 1289/12.

Xhedet **Maria Borg Manche** waqt is-seduta tad-19 ta' Jannar 2017 u tghid li tigi oht ir-rikorrenti u li taf li huwa wiret propjeta' minghand in-nanniet.[14] Taf li malli huma wirtu xi xhur wara marru fuq il-post biex jigbru il-kera. Tghid li il-post tiftakru u murija xi ritratti tikkonfermahom ukoll. Tghid li il-madum u kif inhu mizbugh huma differenti. Tispjega li l-ewwel darba li marru il-madum ma kein xhemm u il-bieb ma kienx imbarrat, kein miftuh.

---

[13] Fol. 106 u 107 tal-process.

[14] Fol. 115 tal-process.

Xhedet **Leanne Mizzi** nhar l-20 ta' Marzu 2017 tikkonferma li hija harget l-enforcement notice pero' li issa ma ghadix fuq id-distrett ta' fejn jinsab i-fond. Tispjega li hija hargitha kontra l-owner u l-occupier l-enforcement notice. Tishaq li l-okkupier kellmitha biex tipprova tirranga l-affarijiet bhal ma kienu imma ma ghamlet xejn. Tissokta tghid li hija kellmitha hafna drabi biex tikkonferma man-notice pero' ma ghamlet xejn.

Xehdet **Josephine Gatt** waqt is-seduta tad-9 ta' April 2019 u tikkonferma li kienet sensara fil-kirja de quo u li kienet ilha xi xhur taghmilha ta' sensara.[15] Tghidl is-Sinjura Barbara cemplitilha fuq riklam li kienet rat fil-gazzetti u wara xi jiem dahal post u kont cempiltilha. Tghid li min avvicinaha biex tikri il-post illum mejjet u li kellu il-laqam 'il-gilda' u li min ghaliha kien is-sur Guzi Galea. Tikkonferma li il-kuntratt sar quddiem in-nutar Charles Gafa' pero' id-data ma tiftakarix. Tikkonferma ukoll li kien jidher is-Sur Joseph Galea mill-Marsa. Taqbel li il-fond de quo huwa dak imsemmi fil-kuntratt li kien qed jinqarala mill-Avukat Mario De Marco. Ma taqbilx li thallsu LM 500, imma LM 4,000. Tatu xi flus u l-ohrajn tathomlu bin-nifs. Tghid li kienet hadet 1% senserija u li kienet prezenti ghall-kuntratt. Tghid li l-ahhar li xhedet hadet zball u fil-fatt il-kuntratt sar id-dar taghha pero' ma tiftakarx ezatt pero' ghadha bl-impressjoni li sar ghand is-Sinjura Carmena, ossija sid il-post tal-fond mertu tal-proceduri. Tikkonferma li il-post kien vojt. Tghid li l-intimata riedet karta

[15] Fol. 174 tal-process.

biex ma titkeccix u hija marret ghand is-Sinjura Camena f‘ fond iehor u altilha li hija ma tkecci lil hadd. Tispjega ghal din il-karta marret man-nutar Gafa‘. Tghid li fil-fond mertu tal-kawza darba biss marret hija. Tikkonferma li kienet sensara tal-post taghha Birkirkara li kein jappartjeni lill-intimata. Tghid li is-sensrrija hadithom fuq iz-zewg postijiet kemm ta‘ Birkirkara kif ukoll ta‘ Rahal il-Gdid. **Tikkonferma r-ritratti li qed juriha l-avukat De Marco u tghid li ghalkemm mal-faccata hasbitu madum fil-fatt ma kienx hemm madum imma kien qed ileqq il-hajt.**[16] Tghid li meta marru u is-sid xeghel id-dawl kien xi sebgha u beda jidlam u rat xi haga tleqq u kssietu u ghedt hawn il-madum u dan kein mal-koxxa u mhux mal-faccata.

Ikkunsidra:

Illi din hija talba mir-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kirja u konsegwentement sabiex l-intmata tirrilaxxa l-pussess vakanti tal-fond 78, Triq Nazzarenu Paola minhabba li ghmalet tibdiliet fil-faccata tal-istess fond minghajr il-kunsens tas-sid u tal-awtoritajiet kompetenti (MEPA). Skond ir-rikorrenti dan l-agir tal-intimata jgib hsara lill-esponenti bhal sid il-kera.

Il-Bord ukoll jinnota li ghalkemm il-vertenza hija wahda semplici ghax titratta madum imwahhal fuq parti tal-hajt, ossija in -naha ta’

[16] Fol. 181 u 182 tal-process Enfasi tal-Bord.

isfel, u fuq imbarrar ta' wiehed mill-bibien tal-propjeta' din il-kawza ittawlet inutilment mill-partijiet.

Ikkunsidrat:

Fost l-obbligi li ghandu josserva l-inkwilin ta' haga mikrija lilu hemm l-artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili li jipprovdi li huwa ghandu:

'jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu mifthiem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi[17]';

L-artikolu 1555 tal-Kodici Civili imbaghad jirribadixxi:

'*Jekk il-kerrej jaghmel mill-haga mikrija uzu xort ohra minn dak li ghalih ikun mifthiem, jew prezunt, skont l-artikolu precedent, jew b' mod li bih jista' jgib hsara lil sid l-kera, sid il-kera jista', skond ic-cirkostanzi, jitlob il-hall tal-kirja.*'

[17] Ara f' dan is-sens **John Curmi vs Dr. Joseph sive Josie Muscat** (App. Civili Nru. 1224/1993/1) moghtija mill-Qorti tal-Appel fit-28 ta' April 2006 per S.T.O. Prim Imhallef Vincent DeGaetano, Onor. Imhallef Joseph D. Camilleri, Onr. Imhallef Joseph A. Filletti, pg. 8.

L-artikolu 1564 tal-Kodici Civili jispjega li matul il-kirja l-inkwlin ma jista‘ jaghmel ebda tibdil fil-haga jekk mhux bil-kunses tas-sid. Madankollu, hu accettat li l-kerrej mhux inibit milli jgahmel fl-oggett tal-kirja in kwantu dawn ikunu necessarji u utli ghat-tgawdija tal-fond, bl-obbligu li fit-terminazzzjoni tal-kirja jpoggi kollox kif kien qabel sar ix-xoghol.

Imbaghad l-artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jghid.

'Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:

(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew <u>ikun għamel ħsara ħafna fil-fond</u>, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sidil-kera'. (sottolinerjar tal-Bord)

Ikkunsidra:

Il-Bord irid ifakkar li huwa important hafna illi jinzamm dejjem fil-mira l-monitu li sikwit jigi ripetur li mhux l-iskop tal-ligi tal-kera li jivvantagga lis-sid biex dan jipprofitta ruhu minn kull cirkostanza u dan a skapitu tal-inkwlini.[18] Irrid jinghad ukoll pero li hemm presunzjoni li il-fond kien fi stat tajjeb. Infatti fis-sentenza **Carmela Cassar pro. et noe. vs Albert Cefai Aquilina** deciza fis-6 ta' Ottubru 1961 per Onr. Imhallef Prof. Joseph H. Xuereb intqal:

'Il-ligi tipprezumi illi, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-kerrej ircieva l-fond lilu mikri fi stat tajjeb; u kwindi d-danni li ikunu fil-fond ghandhom jigu kunsidrati li saru matul il—lokazzjoni li sar favur tieghu u li ghandu jirrispondi ghalihom'.

Dunque, la il-Bord ma ghandux prova kuntrarja li il-fond kellu xi diffetti jew hsarat allura huwa lecitu li jigi prezunt li r-rikorrenti ghaddew il-fond lill-inkwilini fi stat tajjeb.

Barra minn hekk pero' sta lir-rikorrenti jippruv li il-fond garrab hsarat konsiderevoli mill-inkwlina. Infatt fis-sentenza **Grazio Gerada vs Salvatore Pace** tal-Qorti tal-Appell datata 5 ta' Marzu 1984 per S.T.O. Carmelo Schembri u l-Imhallfin Hugh Harding u Carmelo A. Agius intqal:

[18] **Anna Maria Spiteri Debono vs Paul Borg** deciza fl-20 ta' Ottubru 2003. Ara ukoll il-Massimarji tal-Imhallef Philip Sciberras – It-Tieni Volum Dritt Sostantiv pagna 822 per Onr. Imhallef Grazio Mercieca.

'Ghalhekk biex is-sid jirnexxi fl-azzjoni tieghu huwa jrid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond; u (2) li dawn id-danni kienu kkagunati mill-kerrej. Mhux bizzejjed li is-sid jipprova li il-kerrej ikkaguna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli.[19] *Hekk ukoll lanqas ma huwa bizzejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jippruvax li dawn kienu kkagunati mill-kerrej'.*

Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawza Cit. Nru. 18/10 **AE Carmelo Farrugia u Josephine Farrugia vs Mary Cassar** gie ritenut:

'Kemm taht il-ligijiet specjali tal-kera, kif ukoll taht id-disposizzjonijiet generali tal-Kodici Civili, l-inkwlin huwa obbligat li jiehu hsieb il-haga mikrija lilu bhala bonus paterfamilias, u, jekk minhabba dan in-nuqqas, tigri l-hsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal ghal hall tal-kirja. ***Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta il-hsara tkun ta' certa gravita'****. Ghalhekk il-Kap 69 jesigi li biex jinghata permess sabiex ma tiggrddidx il-kirja trid issir 'hsara hafna', bl-Ingliz ' considerable damage', u fit-test originali Taljan 'abbia congionato danni considerevoli al fondo'.* (enfasi tal-Bord).

[19] Sottolinejar ta' dan il-Bord.

Din l-espozizzjoni legali giet ukoll reaffermata fis-sentenza **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited** tal- 1 ta' Dicembru 2004 fejn ziedet tikkjarifika:

'Skont kif imfisser 'it-terminu hafna' hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anki ghaliex tali hsara iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma ukoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interess tal-lokatur'.

Il-gurisprudenza taghna fil-sentenza **Elizabeth Darmanin vs Rev. Kann. Anton Galea et**, Appel deciz fl-24 ta' April 1998 jishaq illi:

'mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwlil, anke fejn din hi responsabilita' tieghu ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq dan il-kawzali. In-nuqqas ikun tali li jipprovaka hafna hsarat'

Jigifieri il-hsara jew hsarat iridu jkunu ta' certa entita' u mhux ta' importanza zghira.

Il-Qorti tal-Appell tkompli tishaq li:

'minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, hu evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra…. (Kollezzjoni. Vol. XXXVII P Ip 211) ……'certament wiehed mill-kriterji li jeskludu din l-entita' jista' jkun dak tal-facili riparabilita' tad-dannu' (Kollezzjoni Vol. XLVII P I p264).[20]

Importanti li jigi sottolinejat dak li intqal fis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited** deciza fis-7 ta' Mejju 2010 mill-Qorti tal-Appell:

'In linea preliminari hu prospettat mill-artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodja u jikkonserva l-fond, b' mod li jivvigila fuq l-integrita' tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javvicina tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a karigu tieghu.'

Ikkunsidra:

Ben fermi it-taghlim gurisprudenzjali hawn fuq imsemmi irid jikkunsidra zewg affarijiet:

[20] Fuq l-istess tema insibu is-sentenza: Paolao Farrugia vs Amante Murgo, Appell, 29 ta' April 1996.

1. **Minn mill-partijiet ghamel il-madum mal-faccata u min imbarra il-bieb;**
2. **U jekk jigi stabilit li ix-xogholijiet saru mill-intimata, allura wiehed irid jara jekk dawn ix-xogholijiet joholqux pregudizzju gravi ghar-rikorrenti kif tikkontempla il-ligi u kif espost mill-gurisprudenza nostrana;**

Dwar l-ewwel punt hawn fuq sollevat il-Bord minghajr tlaqlieq jghid li huwa konvint li il-madum u l-imbarrar tal-bieb sar mill-intimata. Hu ovvju mid-dokumenti, ossija ritratti presentati a fol. 24, 23 u 27 jidher car li iz-zebgha giet maghmula fi zminijiet ricenti qabel mar-ritratti ittiehdu. Tidher li iz-zebgha hija ta' kwalita' tajba u il-bieb li hemm imbarrat ghandu l-istess kulur taz-zebgha tal-faccata.[21] Dan il-kumment irid jinghad ukoll meta wiehed jar air-ritratti ukoll pprezentati mir-rikorrent a fol. 25 u 26 tal-atti processwali. Issa gie stabilita' li il-kamera li bih ittiehdu ir-ritratti giet fis-suq fis-sena 2005 u allura ma jistghux ittiehdu qabel dak l-annu[22]. Il-perit Peter Zammit imqabbad mir-rikorrent u l-eredi l-ohra biex jevalwa il-propjetajiet tad-defunta Carmela Sciberras kiteb ir-rapport tieghu fl-4 ta' Awwissu 1999.[23] Il-perit xehed f' dawn il-proceduri u huwa konsistenti u kredibbli. Fir-rapport tieghu qal li hi ispezzjoni il-propjeta' 77 Melita Street Paola fil-25 ta' Lulju 1999 u li l-indirizz tal-propjeta' huwa

[21] Fol. 23 tal-process.
[22] Fol. 50 tal-process.
[23] Fol. 96 tal-process.

abbinat mal-bieb. Dan il-bieb fi Triq Melita illum huwa imbarrat imbaghad il-perit kiteb li:

'According to the heirs the property consist of a sitting room, kitchen, main bedroom and a bathroom…… and the fact that the property has been rented prior to 1995….'[24]

Din hija propjeta' zghir u allura il-Bord huwa tal-fehma logika li l-imbarrar tal-bieb sar biex l-inkwilina terbah l-ispazju fil-propjeta ghax bieb iehor ma kellix x' tanbih. Jidher ukoll possibbli u plawzibli li il-madum fuq barra fl-ewwel filati li jmissu mat-triq tpoggew mhux biss minhabba estetika u biex il-fond jista' jinhasel minn barra b' aktar facilita' imma kif inhu ben risaput il-madum jista' jaqta' l-umdita' li titla minn mal-art.

Il-Bord ma jistax joqghod fuq ix-xhieda ta' Josephine Gatt, is-sensara. Meta wiehed iqabbel dak dikjarat minnha fiz-zewg okkazzjonijiet li xhedet, kif del resto t' ammetti hija stess, hemm inkonsistenzi. Fil-punti krucjali hija mhix certa minn dak li qed tghid u allura fl-assjem taghha ix-xhieda taghha mhix sigura. Minn-naha l-ohra ix-xhieda tar-rikorrenti hija linejari u sorretta minn xhieda ohra tieghu kif ukoll mid-dokumentazzjoni relattiva.

[24] Fol. 100 tal-process.   Din l-asserzjoni mhix korretta, tal-anqas fil-konfront tal-intimata, ghax lilha il-fond gie mghoddi fil-31 ta' Mejju 1996. Ara Fol. 81 sa fol 87 tal-process.

Dunque' mill-assjem ta' provi li ghandu quddiemu il-Bord jinsab konvint li x-xoghilijiet tal-madum mal-hajt, kif ukoll l-imbarrar tal-bieb saru mill-intimata.

Ikkunsidra ulterjormen:.

Stabilit li l-Bord jemmen li ix-xoghol sar mill-intimata, issa il-Bord irid jara jekk dawn ix-xoghilijiet li saru holqux il-*pregudizzju gravi* li titlob il-ligi u li sorretta mill-gurisprudenza nostrana.

Illi ma hemmx dubbju li fl-2012 kien hemm avviz tal-MEPA dwar il-madum u imbarrar tal-bieb. Dan l-avviz gie innotifikat lir-rikorrent kif ukoll lill-intimata. Jidher mill-atti li hadd minnhom ma ha azzjoni konkreta biex is-sit jitnehhewlu l-infrazzjonijiet riskontrati mill-Awtorita' tal-Ippjanar tanti li l-affarijiet aktar minn ghaxa snin wara ghadhom l-istess. **Dan hu ghajb ghall-partijiet u ghal pajjiz u il-Bord ma jistax' jifhem kif il- MEPA u illum l-Awtorita' tal-Ippjanar trid tittiehed bis-serjeta' mic-cittadini onesti jekk fuq infrazzjoni daqshekk minima ma tinponix l-awtorita' taghha!** Il-Bord pero' ma ghandux il-funzjoni li jissindika l-operat tal-Awtorita' jew li jidhol fil-mertu tal-vertenza bejn l-awtorita' u il-partijiet biss jinnota li sa issa il-partijiet, inkluz ir-rikorrenti, ma sofrew l-ebda pregudizzju minn-naha tal-Awtorita' u allura il-possibilita' ta' xi sanzjonijiet

pekunjarji fil-konfront tas-sid, hekk kif qed jallega huwa[25], hija bil-bosta remota u il-Bord jazzarda jghid li hija remotissima[26].

Maghdud ma dan lanqas jista' il-Bord jikkonsidra li filata u nofs jew tnejn ta' madum ma' hajt ta' faccata tal-propjeta' huwa ta' pregudizzju kbir minn-naha tal-intimata. Dawn facilment jitnehhew fuq medda ta' jumejn- tlieta xoghol u il-faccata tista' facilment tigi ripristinata ghal dak li kienet qabel ma tpogga il-madum.

L-istess jista' jinghad ghall-imbarrar tal-bieb. Dan jista' facilment jinfetah b' gurnata xoghol, jinxtara bieb gdid u jitwehhel fuq il-post. Lanqas hawn ma jista' il-Bord bl-ebda tigbid ta' immaginazzjoni jghid li ix-xogholijiet maghmula mill-intimata per ezempju dghajjfu l-istruttura tal-fond jew li dak maghmul ma' jistax jitregga ghal li kien fi tmiem il-kirja, jew li l-fond ma jistax eventwalment jinkera jekk l-affarijiet jibqghu kif inhuma attwalment.

Il-Bord ghalhekk jemmen li x-xogholijiet maghmula mill-intimata ma joholqux il-pregudizzju gravi li titkellem fuqha il-ligi u li ghalhekk is-sanzjoni estrema ta' terminazzjoni tal-kirja fuq din il-kawzali f'dawn ic-cirkostanzi ma tistax tigi akkolta.

[25] Pagna 6 punti 3.11 u 3.12 tan-nota tieghu.

[26] Ir-rikorrent wara 'l fuq minn ghaxa snin jidher li lanqas iccelingja l-avviz quddiem il-Mepa u dan xheduh l-istess ufficjali tal-Awtorita' li dehru quddiem il-Bord. Issa ma jistax jghid li allura ser ikun ppregudikat ladarba kellu ic-cans jiggiled u jikkontesta l-avviz fil-forum appropjat u huwa naqas b' mod lampanti li jaghmel dan!

Decide:

Ghal motivi hawn fuq spjegati il-Bord jiddecidi li jichad it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti.

Il-Bord jordna ukoll li kopja ta' din is-sentenza titbghat lic-Chairman tal-Awtorita' tal-Ippjanar u tissolecita lill-Awtorita' li jaghmlu azzjoni diretta fuq is-sit mertu ta' dawn il-proceduri halli kulhadd ikun konformi mal-ligijiet vigenti. Il-Bord ma jistax jifhem kif avviz ta' infurzar ilu pendent quddiem l-Awtorita' sa mill-2012 u din ta' l-ahhar b' inefficjenza u non-kuranza kbira qisu xejn mhu xejn halliet l-istaus quo. In-nuqqas huwa ninimu u kellu jirrisolva ruhu b' intervent dirett minn-naha tal-Awtorita' fi ftit jiem ladarab l-intimata Barbara baqghet inadempjenti!

Il-Bord hu serjament imhasseb b' din l-atitudni tal-Awtorita' tal-Ippjanar u ghalhekk jissollecitaha biex tiehu azzjoni <u>fi zmien gimgha</u> minn meta is-sentenza tkun definittiva u ma tistax tigi mibdula u dan a spejjez tal-intimata Mary Barbara jekk ikun il-kaz.

Spejjez ta' dawn il-proceduri huma kollha a karigu tar-rikorrenti.

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

Chairperson

Iamin Guarracino

Deputat Registratur.