BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 29 ta' Frar 2024

Vince Galea (KI 126980M) u
Frans Grech Galea (KI 0418983M)

vs

Tessie Cassar (KI 533155M)

Kawza Numru: 3
Rikors Numru: 93/18 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Vince Galea *et* datat 10 ta' Lulju 2022 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti, l-ahwa Galea, huma propjetarji tal-fond bin-numru, 109, Telghet Rahal Gdid, Paola, u tas-sottostanti garaxx mmarkat bhala numru 110 Telghet Rahal Gdid, Paola u dan permezz ta' kuntratt ta' xiri/bejgh datat 31 ta' Ottubru tas-sena 2016, fl-atti tan-Nutar Dr. Stefania Marmorato hawn anness immarkat Dok 'VFG 1;

2. Illi l-fond 109, Telghet Rahal Gdid, Paola, kien gie rekwizizzjonat fil-23 ta' Ottubru 1945 u l-intimata giet rrikonoxxuta bhala inkwilina mill-Awtorita tad-Djar fis-sena 1999 u sussegwentament l-imsemmi fond gie derekwizizzjonat fil-25 ta' Mejju tas-sena 2011;

3. Illi tul dan iz-zmien dan il-fond gie f'idejn l-intimata taht hlas ta' l-kera annwali fl-ammont ta' mitejn ewro (€200) liema kera prezentement qeda tigi depozitata l-Qorti permezz ta' cedola.

4. Illi l-intimata m'ghadiex tuza l-imsemmi fond bhala abitazzjoni tagħha u llum il-gurnata qieghed isservi ghall-abitazzjoni ta' terzi.

5. Illi, apparti is-suespost, l-intimata halliet il-propjeta' de quo fi stat dilapitat partikolarment fiz-zewgt ikmamar li nbnew fuq bitha minghajr il-permessi relattivi u l-kunsens tal-propjetarji, liema kmamar ikkagunaw hsarat kbar fix-xorok tas-saqaf tas-sottostanti garaxxijet u huma ta' periklu serju u dan skond ir-rapport tal-perit Lino Cachia, datat 7 ta' Lulju 2017 u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

6. Illi l-intimata giet interpellata diversi drabi bl-ittri legali u ufficiali (anessi u mmarkati Dok 'VFG 2") sabiex tirregola ruhha u partikolarment jitwaqqghu dawn il-kmamar u tigi rrangata l-hsara pero is-Sinjura Cassar baghet inadempjenti nonostante l-fatt li nzammet responsabbli għal periklu li jista' jinqala';

7. Illi l-atturi jixtiequ illi jirriprendu l-pussess tal-fond fuq indikat, u cioe 109, Telghet Rahal Gdid, Paola, stante illi;

> *a. L-intimata m'għadhiex tirrisjedi gewwa l-fond u li qiegħda tirresjedi x'imkien iehor li mhux maghruf mill-esponenti;*
>
> *b. L-intimat kellha d-dmir li tinqeda bil-fond mikri lilha bhala bonus paterfamilias, u kisret wahda mill-obbligi principali tagħha bhala inkwilina, partikolarment meta saru tibdiliet strutturali minghajr kunsens tas-sid;*
>
> *c. Ir-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond ghall-htigijiet taghhom personali;*

8. Illi dawn in-nuqqasijiet da parte tal-intimat jikkonstitwixxu ragunijiet validi fil-ligi sabiex ir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond;

9. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment,

10. Illi sa fejn jafu r-rikorrenti, l-konvenut m'ghandhiex difiza x'taghti kontra t-talba tar-rikorrenti u b'dan il-Bord jista jgħaddi ghad-decizjoni b'dispensa mis-smigħ tal-kawza.

Ghaldaqstant, r-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Bord sabiex prevja kull dikjarazzjoni opportuna:

i. *Tiddeciedi u tilqa t-talba tar-rikorrenti minghajr ma tgħaddi ghas-smigh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregolal t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69) in vista ta' l-hawn fuq fatti ddikjarati b'gurament;*

ii. *Jordna r-ripreza tal-fond 109, Telghet Rahal Gdid, Paola u l-konsegwenti zgumbrament tal-konvenut mill-imsemmi fond ghar-ragunijiet infraskritti u dan f'terminu qasir u perentorju li jipprefiggi dan l-Onorabbli Bord;*

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, inkluz l-ispejjes tal-ittri gudizzjarji.

Ra r-risposta ta' Teresa sive Tessia Cassar datata 28 ta' Novembru 2018 (fol 27) fejn ġie eċċepit:

1. Preliminarjament, in-nuqqas ta' gurisdizzjoni ratione materiae ta' dan il-Bord stante li l-azzjoni hija bbażata fuq nuqqas ta' titlu in vista taż-żieda li saret fir-rikors;

2. Subordinatament, u mingħajr pregudizzju għall-premess, illi l-fatt li l-fond gie derekwiżizzjonat ma jannullax il-kirja u fi kwalunkwe każ, il-lokazzjoni ġiet rikonoxxuta mis-sidien kemm bl-aċċettazzjoni tal-kera u anke permezz ta' atti stante r-rikonoxximent tat-titlu tal-esponenti fil-kuntratt ta' akkwist li l-atturi għamlu fl-Atti tan-Nutar Stefania Marmorato tal-31 ta' Ottubru 2016 (Dok. VFG1 mar-rikors promotur);

3. Subordinatament, u minghajr pregudizzju għall-premess, illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhuwiex minnu li l-esponenti ma tabitax fil-fond de quo u/jew ghamlet xogħolijiet mingħajr il-kunsens tas-sid w/jew ħalliet il-fond fi stat dilapitat;

4. Subordinatament, u mingħajr pregudizzju għall-premess, illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhuwiex minnu li l-atturi jridu jużaw il-fond ghall-htigijiet personali taghhom kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawża;

5. Subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi s-sidien accettaw il-hlas tal-kera mingħand l-esponenti waqt li kienu konsapevoli ta' dak li kien qed isir fil-fond u kwindi iddekadew mill-jedd li jipprocedu kontra l-esponenti għal xi nuqqas;

6. Salvi eccezzjonijiet oħra.

Bl-ispejjeż

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Sema t-trattazzjoni traskritta tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tat-3 ta' Marzu 2023.

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qedin jitolbu r-ripreza tal-fond 109, Telghet Rahal Gdid, Paola mikri lill-intimata peress li jikkontendu li l-intimata m'ghadhiex tirrisjedi fil-fond, mhux qed tuza l-fond bhala *bonus paterfamilias* u kisret wahda mill-obbligi principali tal-inkwilin billi bniet strutturi bla premess u r-rikorrenti jehtiegu l-fond ghall-uzu personali taghhom. Sussegwentement l-atturi talbu li jzidu kawzali ohra ossia li l-intimata kienet qed tokkupa l-fond bla titolu izda din it-talba giet irtirata fis-seduta tal-11 Frar 2019 (fol31). L-atturi xtraw il-fond in meritu permezz ta' kuntratt ta' xiri fl-atti tan-Nutar Dr. Stefania Marmorato tal-31 ta' Ottubru 2016 (Dok VFG 1 – fol 4 et seq). Il-fond kien gie allokat lill-intimata mill-Awtorita tad-Djar wara li kien gie rekwizizzjonat fit-23 ta' Ottubru 1945 u in segwitu ghar-rikonoxximent tal-intimata bhala l-inkwilina il-fond gie de-rekwizizzjonat fil-25 ta' Mejju 2011. Fil-prezent il-kera annwali ta' €200 qed tigi depozitata l-Qorti.

L-intimata eccepiet li m'huwiex minnu li hi m'ghadhiex tirrisjedi fil-fond, jew li mhux qed tuza l-fond bhala *bonus paterfamilias* jew li ghamlet xogholijiet bla premess, kif lanqas hu minnu li r-rikorrenti jehtiegu l-fond ghall-uzu personali taghhom. Di piu s-sidien aċċettaw il-kera waqt li kienu konsapevoli ta' dak li kien qed isir fil-fond u kwindi ddekadew mid-dritt li jagixxu kontra l-intimata.

Kif inghad, in aggiunta mal-kawzali indikati fir-rikors promotur, l-atturi kieneu talbu u ottjenew il-permess biex izidu kawzali ohra ossia li l-intimata kienet qed tokkupa l-fond bla titolu izda in segwitu **ghax-xhieda ta' Mario Magro mill-Awtorita tad-Djar** (fol 33 et seq) li esebixxa d-dokumenti rigwardanti d-derekwizizzjoni tal-fond in meritu (Dok MM1 – fol 41 et seq) ir-rikorrenti rtiraw din it-talba addizzjonali taghhom kif kontenuta fir-rikors taghhom a fol 23 u l-Bord qies li r-risposti tal-intimata talvolta relattivi ghal ghal tali talba ulterjuri huma wkoll irtirati. B'hekk il-Bord iqis li l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-intimata huma sorvolati. Il-Bord iqis li una volta s-sidien precedenti aċċettaw lill-intimata bhala l-inkwilina tal-fond in meritu, nibtet relazzjoni lokatizja diretta bejniethom u kwindi l-lokazjoni *de quo* hija wahda protetta taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord josserva wkoll li anke r-rikorrenti bhala s-sidien attwali tal-fond jirrikonoxxu lill-intimata bhala l-inkwilina tal-fond in meritu billi fil-kuntratt ta' akkwist taghhom (fol 8 tergo) hemm indikat li huma qed jakkwistaw il-fond 109, Paola Hill – ossia dak li fih tirrisjedi l-intimata – bhala '*occupied by third parties under a title of lease which the purchasers declare to know about*'.

Mario Magro ghan-nom tal-Awtorita tad-Djar xehed b'affidavit (fol 73 et seq) u ezebixxa dokumenti ulterjuri konsistenti fl-ordni ta' derekwizizzjoni, ricevuta tal-kera mahruga mis-sidien favur l-intimata u *condition reports* tal-fond in meritu.

Fis-seduta tal-11 ta' Frar 2019 xehed il-Perit ex parte tal-atturi Lino Cachia (fol 51 et seq) li huea kien inkarigat mill-atturi biex jispezzjona l-garage sottostanti l-fond mikri lill-intimata, ossia l-garage 110, Telghet Rahal Gdid, Paola u pprezenta rapport (**Dok LC 1 – fol 65 et seq**). Gew esebiti wkoll aerial photos (**Dok FA 1 sa 3 - fol 70 et seq**) li juru l-estenzjoni li nbniet maz-zmien. Huwa spezzjona l-garage fit-2017 u spejga li l-garage ghandu hsarat u mhux fi stat tajjeb fuq il-parti ta' wara tieghu ossia l-estensjoni li giet imsaqqfa b'sistema ta' travetti u bricks. Spjega wkoll li f'din il-parti hemm evidenza ta' skular ta' ilma. **In kontro-ezami jghid** li ma vverifikax waterproofing minn naha tal-fond tal-intimata u ma talabiex biex jaccedi fil-fond mikri. Skond hu s-saqaf tal-mahzen mhuwiex accettabbli u mhux qiehed li tista tahdem fih. Fil-mahzen isir xoghol ta' rham mill-atturi. Fl-istess zmien hu dahhal applikazzjoni biex l-uzu tal-garage jinbidel minn mahzen ghal workshop. Rigward manutenzjoni biex ma jidholx ilma jghid li dak irid isir minn fuq il-bejt ossia minn naha ta' fuq (ossia minn naha tal-intimata) ghaliex il-manutenzjoni minn naha t'isfel hija limitata x'jista jsir. Il-hsara li rriskontra kienet hsara relatata ma dhul ta' ilma.

Fis-seduta tal-25 ta' Marzu 2019 Oliver Magro, in rapprezentanza tal-Awtorita tal-Ippjanar, ipprezenta Dok OM 1 (fol 79 et seq) li huwa l-applikazzjoni ghal permess ta' zvilupp sottomessa mir-rikorrenti lill-Awtorita tal-Ippjanar u l-permess relattiv fejn il-proposta kienet ghal *change of use from warehouse class 6A to workshop class 5B u internal modifications, demolition of existing dilapidated part and its reconstruction and construction of underground water reservoir*.

L-attur Vince Galea xehed bl-affidavit (fol 90 et seq) li hu u huh akkwistaw il-fond in meritu b'kuntratt fil-31 ta' Ottubru 2016. Dan il-warehouse kien dejjem mikri lill-missierhom li kien jaghmel xoghol ta' rham u fih kien izomm irham u ghodda. Fuq dan il-warehouse hemm l-appartament bin-numru 109 li kien rekwizizzjonat u allokat lill-intimata li kienet tghix fih flimkien ma wliedha imma fl-ahhar snin Tessie Cassar ma baqghetx tidher izda skond hu marret tghix ma xi hadd. Fil-fond baqghu jghixu wliedha, neputijiet u hbiebhom. Meta xtraw il-fond kien kellem lill-intimata u hi nfurmatu li se tibda tghaddi l-kera lilu.

Huma dejjem trabbew fix-xoghol tal-irham ma missierhom. Meta xtraw il-fond ippjanaw li jkabbru u bdew jaraw kif se jirrangaw il-warehouse u fit-2017 ipprezentaw applikazzjoni ghall-izvilupp quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar ghal *change of use* minn *warehouse class 6A* ghall-*workshop class 5B* u alterazzjonijiet strutturali (PA07459/17) li giet approvata f'Jannar 2018.

Billi kien hemm problema fis-saqaf tan-naha ta' gewwa l-perit kien tahom parir li jrid jinbidel. Huwa kellem lill-intimata li kien jehtieg li jaqghu l-kmamar ta' fuq is-saqaf biex dan jinbidel. Sussegwentement l-intimata infumathom li hi kellha l-permessi mill-Housing ghal tali kmamar u kienet irceviet il-flus mill-Housing u kellha tghaddi l-istess permessi lill-atturi, li qatt ma waslu u ghalhekk huwa rega avvicina lill-intimata biex jew tnehhi l-kmamar hi jew inehhuhom huma a spejjez taghhom izda ma sarx qbil. In segwitu l-atturi staqsew lill-Housing dwar il-flus mghotija lill-intimata fejn dawn infurmawhom li l-flus ma kienux inghataw lill-intimata ghal tali kmamar u ccekkjaw ukoll mal-Awtorita tal-Ippjanar fejn irrizulta li ma kien hemm ebda permess ghal bini taghhom. L-intimata ma kienet wettqet ebda studju jekk is-saqaf fejn inbnew tali kmamar kienx jiflah o meno tali kmamar u biz-zmien dan is-saqaf iddajjef u llum huwa kkundannat. F'Mejju 2017 il-kera ma gietx accettata. Huma bghatu diversi ittri qabel ma fethu l-kawza li huma annessi mal-affidavit. Jghid li ghandhom bzonn il-fond lura biex jintuza bhala ufficini ghan-negozju taghhom.

<u>**Ir-rikorrent Frans Galea xehed fis-seduta tas-7 ta' Frar 2020**</u> li l-kmamar nbnew mill-intimata fuq wara tal-warehouse taghhom madwar 13 il-sena mix-xhieda tieghu (ie madwar 2007). Dan jafu ghax il-warehouse kien ghand missierhom b'kera qabel ma xtrawh izda dak iz-zmien ma kienux jafu jekk il-kmamar kienux inbnew bil-permess. Minn dawn il-kmamar jidhol hafna ilma fuq is-saqaf tal-warehouse u ghalkemm avzaw lill-intimata diversi drabi qatt ma tat kaz. Meta avvicinawha li jehtieg jinbidel is-saqaf ma accettatx minhabba li kellha l-kmamar u meta staqsewha jekk kelliex permess ghalihom wiegbet fl-affermattiv izda qatt ma tathom prova ta' permess.

<u>**In kontro-ezami jghid**</u> li meta nbnew dawn il-kmamar mill-gharus tat-tifla tal-intimata hu stess kien ghenu jtella l-bricks. Imma huma ma kienux jafu jekk dan kienx bil-permess jew le u fi kwalunkwe kaz dak iz-zmien huma kienu biss bil-kera tal-warehouse u ghalhekk ma kellhomx x'jaqsmu mal-parti ta' fuq.

<u>**Fis-seduta tat-22 ta' Gunju 2021 xehed Reuben Bonnici in rapprezentanza ta' ARMS Ltd (fol 178 et seq)**</u> li ntalab jixhed dwar kontijiet tad-dawl u ilma fuq il-fond okkupat mill-intimata Tessie Cassar u pprezenta l-ahhar kont mahrug mill-ARMS (Dok RB 1), Prospett (Dok RB 2), Estratt dwar il-hlasijiet (Dok RB 3), Rendikont dwar konsum tal-elettriku minn Mejju 2011 sa Settembru 2020 (Dok RB 4) u tal-ilma minn Awwissu 2011 sa Mejju 2021 (Dok RB 5) u lista tal-persuni registrati fil-fond (Dok RB 6).

<u>**L-intimata xehdet b'affidavit ipprezentat fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2022 (Dok TC 1 – fol 196 sa 206)**</u> li hija tghix fil-fond in meritu li llum l-indirizz inbidel ghal 29, Triq l-Irvellijiet 1958, Paola liema fond hu mikri lilha b'kera ta' €200 fis-sena li tithallas lill-atturi. Peress li l-ahhar 3 kirjiet ma gewx accettati hi ddepozitat il-kera l-Qorti. L-intimata ilha tghix fil-fond ghal aktar minn 36 sena. Meta dahlet fil-fond fil-1986 hija nghatat rapport dwar l-istat tal-fond li kien wiehed fqir u s-soqfa, travi u xriek u l-bejt kellhom bzonn manutenzjoni (Dok A – fol 198). Tghid li fl-2002 is-sidien precedenti tal-

fond (l-ahwa Tabone) kienu bghatu ittra lill-Awtorita tad-Djar datata 29 ta' Ottubru 2002 (Dok B – fol 199) fejn infurmawhom bl-istat hazin tal-art tal-istess fond kif konstatat kemm mill-Perit Mintoff mibghut mid-Dipartiment u kif ukoll mill-vizwali tas-saqaf tal-fond sottopost. Huma kienu qalu li dan l-istat kien jezisti anke fi zmien l-inkwilin precedenti. L-intimata giet mitluba tapplika mal-Awtorita ghall-ghajnuna biex issewwi b'ittra tat-22 ta' Novembru 2002 (Dok C – fol 200).

B'ittra tat-13 ta' Novembru 2002 (Dok D – fol 201) indirizzata lill-Perit Mintoff, l-Awtorita tad-Djar talbet lill-Perit Mintoff jindika l-parti mill-fond tal-intimata li kienet perikolanti u li kien jehtieg jinbidel u b'ittra tal-11 ta' Ottubru 2006 (Dok E – fol 202) il-perit Mintoff baghat lill-Awtorita konferma tax-xogholijiet riparatorji li kienu saru fil-mahzen, dak iz-zmien mikri lir-rikorrenti, liema xogholijiet thallsu mill-intimata.

Hija tghid li l-estensjoni tal-kmamar ossia l-istrutturi tal-injam saru zmien qabel ma' l-atturi xtraw il-fond u meta saru, s-sidien ta' qabel (Tabone), qatt ma oggezzjonaw ghalihom. Tghid li peress li kienu strutturi tal-injam ftit li xejn affettwaw il-kundizzjoni tal-fond. Tispjega li minn diversi spezzjonijiet irrizulta li l-fond tal-atturi hu kkundannat u l-atturi kienu jafu b'dan meta xtraw. Tghid li meta l-atturi talbuha biex jghamlu x-xogholijiet hija kienet disposta li jsiru tali xogholijiet madanakollu dan kien jirrikjedi li hi tohrog mill-fond u hi ma kellheix fejn tmur tghix u l-atturi ma offrewliex fond alternattiv sakemm isir ix-xoghol. Hija kienet bir-relief u issa bil-pensjoni u m'ghandiex mezz kif issib residenza alternattiva jew thallas ghal kera ohra. Tghid li hi tghix fil-fond tant li dahhlet is-servizz tat-TV (Dok F – fol 203 et seq). Tispjega li meta marret ghand l-Awtorita tad-Djar biex ituha ghajnuna ghal residenza ohra hi giet infurmata li dan ma kienx possibbli sakemm tigi deciza din il-kawza.

Ma sar ebda kontro-ezami tal-intimata.

Fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2022 xehdet Michelle Cassar izda rrizulta li din ix-xhieda ma gietx irrekordjata minhabba problemi teknici fis-sistema tar-registrazzjoni. Madanakollu fis-seduta tal-15 ta' Settembru 2023 (fol 219) id-difensuri tal-partijiet ezentaw lill-Bord milli jerga jisma l-istess xhud u rrinunzjaw ghall-istess u strahu fuq il-provi kif migbura.

Ikkunsidra

L-atturi jibbazaw l-azzjoni taghhom ghar-ripreza lura tal-fond mikri fuq tlett binarji:

i. Li l-intimata m'ghadhiex tirrisjedi fil-fond;
ii. Li mhux qed tuza l-fond bhala *bonus paterfamilias* u kisret wahda mill-obbligi principali tal-inkwilin billi bniet strutturi bla premess; u
iii. Li r-rikorrenti jehtiegu l-fond ghall-uzu personali taghhom.

L-intimata tichad tali allegazzjonijiet u ssostni li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Rapport Tekniku

Sabiex jassistuh f'din il-kawza l-Bord hatar bhala **periti teknici lill-Perit Elena Borg Costanzi u Mario Cassar** sabiex jaċċedu fuq is-sit u jirrelataw dwar il-kmamar li jezistu fl-istess fond u fuq l-istat strutturali ta' dawn il-kmamar. Wara li accedew fil-fond fit-12 ta' Ottubru 2020 ipprezentaw ir-relazzjoni taghhom (fol 135 et seq) fejn ikkonstataw hekk:

1) *Il-proprjeta in dizamina tikkonsisti f'mezzanin li jinsab fuq mahzen antik hafna fil-livell tat-triq.*

2) *Illi l-esponenti kkonstataw illi l-ewwel zewg kmamar tal-fond huma antiki hafna u ghandhom il-fuq minn tmenin sena, u huma msaqqfin bit-travi tal-injam u xorok.*

3) *Il-bqija tal-fond li jikkonsisti fi kmamar minghajr dawl u arja naturali huma msaqqfin b'sistema ta' soqfa temporanji, bi travi ta' sezzjoni zghira u plywood li minnu jghaddi hafna ilma tax-xita.*

4) *Dawn jikkonsistu f'kamra tas-sodda li fiha 2.8 metri b'5.3 metri, kamra tas-sodda li fiha 3.3 metri b'3.8 metri, u zewg kmamar tal-banju.*

5) *L-arja li hija msaqqfa b'dan il-mod fiha 8.5 metri b'hames metri.*

6) *Minn fuq il-bejt wiehed jista jiehu ideja tal-arja taht konsiderazzjoni*

7) *L-esponenti gew infurmati illi l-inkwilina giet moghtija zewg grants biex tirranga z-zewg kmamar tal-banju, wara li kellha zjara minn Perit tal-Housing Authority. L-esponenti jirrimarkaw illi kien difficli biex Perit tal-Housing Authority japprova dawn il-grants, meta l-fond mhux fi stat abitabbli.*

   L-esponenti periti teknici kkonstataw illi dawn l-istrutturi, apparti li huma illegali, huma fi stat perikolanti. Jidher illi matul iz-zmien, u qabel ma dawn il-kmamar gew imsaqqfa, l-arja kienet bejt miftuh, illi minnu ipperkola l-ilma tax-xita illi ghamel hsarat ingenti lis-saqaf tal-mahzen sottostanti. L-esponenti accedew ghal dan il-mahzen sottostanti u kkonstataw illi dan garrab hsarat ingenti minn ilmijiet illi sallum ghadhom jipperkolaw mill-proprjeta sovrastanti.

Ir-rikorrenti rrimettew ruhhom ghar-rapport tekniku filwaqt li l-intimata ressqet domandi lill-periti teknici (fol 149). **Fir-risposti taghhom (fol 187 sa 190) il-membri**

teknici jghidu li l-istrutturi tal-plywood ghandhom il-fuq minn tletin sena u huma light weight. Ghalkemm il-maggioranza tal-hsara li saret fuq is-saqaf tal-mahzen sehhet minn perkolazzjoni tal-ilma qabel ma ssaqqfu l-kmamar tal-plywood tali perkolazzjoni ta' ilma xorta giet riskontrata anke wara li ssaqqfu. Il-periti qablu li l-parti msaqqfa bl-istrutturi tal-plywood ma tkoprix is-saqaf kollu tal-mahzen u dak li l-periti qiesu bhala li huwa mibni bla permess huma l-kmamar tal-plywood u mhux ukoll l-ewwel zewgt ikmamar tal-mezzanin. Il-hsarat imgarrba fis-soqfa tal-mahzen ghandhom aktar minn 30 sena.

<u>**L-ewwel kawzali ghat-talba ta' ripreza: l-intimata m'ghadhiex tirrisjedi fil-fond lokat**</u>

L-atturi jibbazaw l-ewwel raguni taghhom biex jirriprendu lura l-fond lokat fuq il-kawzali li l-intimata m'ghadhiex tirrisjedi fil-fond.

Hawnhekk il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut **l-ismijiet Antonia Debono vs Androcles Scicluna (Rikors Numru. 139/2000/1GG) deciza fis-16 ta' Jannar 2012** fejn intqal hekk:

> *In-nuqqas ta' uzu ta' fond mikri mhix wahda mir-ragunijet elenkati fil-lista ristrettiva tal-Kap 69 li ghaliha sid jista' jitlob ripreza ta' fond sakemm dan in-nuqqas ma jkunx jekwivali ghal bdil tad-destinazzjoni tal-kirja. Kif inhu pacifikament akkolt fil-gurisprudenza in rigward, n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu jekk, u dan b'mod generali, in-nuqqas ta' uzu ikun ghal zmien konsiderevoli skond id-destinazzjoni tal-fond u mhux gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita' ohra b'dan illi kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu. L-awtur Laurant itenni illi "non si usa della cosa secondo la sua destinazjone non usandone". Dan il-bran huwa citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per ezemplari is-sentenza Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004 meta ccitat d-decizjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P I p64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196 u hafna ohrajn. Decizjonijiet dawn li preventivement itennu li dejjem jehtieg ikun kunsidrat jekk kienx hemm xi raguni skuzanti li kkawzat n-non uzu u jekk dan kienx ghal zmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema talizgumbrament.*
>
> *Opportunement ukoll tkun ribadita l-kawtela emergenti mill-gurisprudenza kwantu huwa ritenut illi l-iskop tal-ligi mhux li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (Kollezz Vol XXXI P I p110; Vol XXXVI PI p168).*

Ezaminati l-provi fl-isfond ta' dawn l-insenjamenti l-Bord josserva li kwantu ghal din il-kawzali l-atturi prattikament ma ressqu ebda provi in rigward hlief li fl-affidavit tieghu Vince Galea jghid li f'dawn l-ahhar snin Tessie 'ma baqghetx tidher' u 'kienu qalu li

m'ghadhiex toqghod hemm'. Jghid ukoll 'kont smajt li qeda toqghod x'imkien iehor ma xi hadd'.

Dan huwa ghal kollox michud mill-intimata li kkonfermat li hija inghatat il-fond in meritu b'kera bhala residenza taghha mill-Awtorita tad-Djar fin-1986 wara li qabilha kien hemm inkwilin iehor u ghadha tghix hemhekk sallum. Tghid li fl-eta avvanzata taghha, u bil-mezzi finanzjarji limitati taghha fejn hi tghix bil-pensjoni u minhabba sahhitha m'ghandhiex mezz li tfittex residenza alternattiva jew tikri fond iehor bil-kera tallum. Hija m'ghandha ebda residenza ohra. Ma sar ebda kontro-ezami lill-intimata.

Il-Bord josserva li l-unika prova li b'xi mod tista titfa' xi dawl dwar l-allegat *non uso* tal-intimata hija x-xhieda ta' <u>Reuben Bonnici li xehed in rapprezentanza tal-ARMS Limited</u> izda anke hawn il-provi juru li bejn is-snin 2011 u 2021 konsum ta' dawl u ilma kien hemm dejjem kif jirrizulta minn Dok RB 4 u RB 5 (fol 171 et seq) liema *data* ttiehdu fuq *actual readings*. Ghalkemm l-atturi jallegaw li l-intimata ma kienetx qed tghix fil-fond in meritu u dahlet lura biss wara li nfethet il-kawza l-Bord josserva li huma naqsu milli jippruvaw din l-allegazzjoni taghhom. Inoltre l-Bord josserva li fl-ittri legali u ufficjali li ntbghatu mill-atturi lill-intimata qabel infethu dawn il-porceduri Dok FVG 4 (fol 109), FVG 5 (fol 110), FVG 6 (fol 111), FVG 8 (fol 113) u FVG 9 (fol 114) ma jissemma assolutament xejn dwar dan l-allegat *non uso*.

Ghaldaqstant il-Bord isib li din il-kawzali mhiex sorretta mill-provi u ser jiċħadha.

<u>It-tielet kawzali ghat-talba ta' ripreza: ir-rikorrenti jehtiegu l-fond ghall-uzu personali taghhom.</u>

Qabel ma jghaddi ghat-tieni kawzali, l-Bord ser jikkunsidra t-tielet kawzali mressqa mill-atturi ghar-ripreza ossia li jehtiegu l-fond ghall-uzu personali taghhom. Rigward din il-kawzali l-Bord josserva li l-unika prova migjuba mill-atturi tinsab fl-affidavit ta' Vince Galea (fol 90 et seq) fejn jghid li huma jaħdmu fin-negozju tal-irham u hekk ilhom ma missierhom ghal snin shah u issa li xtraw il-warehouse il-pjan taghhom hu li jkabbru n-negozju u ghalhekk ghandhom bzonn il-fond lura biex jintuza bhala ufficini ghan-negozju tagħhom.

Hawnhekk issir referenza ghall-kawza **fl-ismijiet Joseph Caruana et vs Amelia Emanuela Ruggier et (App 14 ta' Lulju 2004)** fejn il-Qorti tal-Appell caħdet talba ghar-ripresa ta' villeggjatura sabiex din tkun mniffda ma' fond iehor zghir gia appartenenti lill-istess rikorrenti bl-iskop li l-fond estiz ikun iservi bhala villeggjatura ghar-rikorrent. Il-Qorti rriteniet illi:

> *in linea ta' massima generali biex jirriprendi pussess tal-fond, kompriz allura dar ta' villeggjatura, sid il-post irid jipprova grad ragonevoli ta' bzonn biex jirriprendih ghall-oggett li ghalih ghamel it-talba (Kollex. Vol XLVII pI p70). Mhux semplici xewqa jew preferenza (Kollez. Vol. XLVI pI p 254), u lanqas li*

jkun bzonn ivvintat jew kapriccjuz (Joseph Borg vs Josephine Breckon Appell 24 ta' Jannar 1997).

Fis-sentenza fl-ismijiet **Maryanne Muscat et vs Emanuel Zammit et** deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri) (Appell nru. 8/2003/2) fit-18 ta' Ġunju 2018 ngħad:-

In materia, fil-każ John u Josephine miżżewġin Azzopardi vs Lawrence Triganza din il-Qorti ġabret is-segwenti prinċipji:

' ... jokkorri li r-rikorrenti sidien jissodisfaw il-ħtieġa tat-talba tagħhom tar-ripreza tal-fond. Hu in fatti paċifiku illi "biex wieħed jipprendi l-pussess ta' fond jeħtieġ li jipprova t-talba" ("Bianca armla Ganado et -vs- Anthony Mizzi", Appell Ċivili, 20 ta' Jannar 1964).

"Huwa ċar li l-kelma "requires" fid-disposizzjoni tal-liġi (Art 10 (b) illum Art 9 (b)) tindika "bżonn mhux sempliċi xewqa jew preferenza. Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ juri mhux biss li hu qed jaġixxi in buona fede imma wkoll illi hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond" – "Anthony Saliba –vs- Mary Caruana", Appell Ċivili, 28 ta' Mejju 1962. Altrimentri l-inkwilin ma għandux jiġi disturbat bla bżonn fid-dgawdija tal-fond mikri għax kwalunkwe żgumbrament iġib 'hardship' u l-iżgumbrament għalhekk irid ikun ġustifikat (Ara "Yolanda Camilleri -vs- Francesco Saverio Fava", Appell Ċivili, 18 ta' Marzu 1974).

Wieħed għalhekk għandu joqgħod ferm attent fl-evalwazzjoni tal-bżonn u ma jesagerax iżżejjed. Kif osservat fid-deċiżjonijiet fl-ismijiet "John Debattista - vs- Beatrice Galea Preca", Appell Ċivili, 20 ta' Marzu 1978 u "Richard Żammit Tabone -vs- Hillborne Stacey Hawkes", Appell Ċivili, 15 ta' Novembru 1989, fuq l-istregwa tad-deċiżjoni Ingliza "Aitken vs Shaw", "requires" tikkonnota "something more than desire, although at the same time something much less than absolutely necessity will do".

Fil-każ in eżami l-Bord wara li evalwa l-fond tar-rikorrenti u l-komponenti tal-familja tagħhom iddeduċa li "żgur li r-rikorrenti għandhom bżonn it-terren". Din il-Qorti għandha ċerti riżervi dwar dan ġialadarba, kif mistqarr, ir-rikjesta tar-ripreza qed issir għall-iskop li r-rikorrenti ikollhom sitting room u dining room. Anke jekk desiderabbli u forsi anké neċessitati, ma jidherx li jista' jingħad li dan iqarreb lejn dak il-fattur predominanti tal-veru grad raġjonevoli tal-bżonn, rebus sic stantibus.

Iżda anké jekk din il-Qorti taċċetta l-konklużjoni mill-Bord raġġunta fuq dan il-punt, xorta waħda t-talba tar-rikorrenti hi destinata li tfalli fuq il-bażi tal-eżami tal-"hardship" rispettiv.

Tajjeb li jiġi preċiżat mill-ewwel f'dan il-kuntest illi skond il-liġi "l-offerta ta' "alternative accomodation" mhiex kondizzjoni 'sine qua non' biex is-sid ikun

jista' jieħu pussess tal-fond tiegħu" – "Carmelo Gauci -vs- Emmanuele Cachia", Appell Ċivili, 12 ta' Frar 1954.

Minn naħa l-oħra f'każijiet ta' hardship "il-Bord għandu jqis iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ kompriża dik ta' any alternative accomodation available for the landlord or the tenant" – "Emmanuele Micallef -vs- Vincent Scerri", Appell Ċivili, 15 ta' Mejju 1953.

Issa hi wkoll ġurisprudenza kif sewwa rrilevaw l-appellanti illi "jekk il-kerrej għandu suitable alternative accomodation" ma hemmx bżonn u ma huwiex il-każ li jiġi paragonat il-hardship rispettiv tal-partijiet u s-sid għandu jiġi mogħti l-pussess tal-fond jekk hu jipprova li għandu grad raġjonevoli ta' bżonn li jieħdu għall-okkupazzjoni tiegħu jew tal-persuni msemmija fil-liġi" – "Wisq Rev. Kan Dun Giuseppe Zammit –vs- Francis Gatt", Appell Ċivili, 4 ta' Frar 1985.

Fis-sentenza Emmanuele Cassar et vs Maria Borg tas-16 ta' Mejju, 1960 il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet li fejn jirriżulta li mhemmx available għall-kerrej alternative accommodation, "l-kwistjoni jekk it-talba tas-sid għar-ripreża ta' pussess tal-fond għandhiex tiġi milqugħa trid tiġi riżoluta fuq il-paragun tal-hardship rispettiv tal-partijiet". L-istess intqal fis-sentenza Vincenza Borg vs Carmelo Vella, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Diċembru, 1958 (Vol. XLII.i.640); "jekk ma jkunx hemm 'available' għall-kerrej 'suitable alternative accomodation', għandu kif ġa ntqal, skont il-liġi, isir paragun tal-'hardship', meħud fir-rigward taċ-ċirkostanzi tal-każ".

Isegwi minn dan illi sabiex tirnexxi din l-azzjoni:

(i) ir-rikorrenti jridu jġibu prova tal-bżonn minnhom allegat; u
(ii) l-kerrej għandu suitable alternative accomodation, jew, f'każ li m' għandux akkomodazzjoni xierqa alternattiva, li l-aggravju jkun akbar jekk il-permess għall-ksib lura tal-pussess jiġi miċħud milli kieku jiġi mogħti;

Fil-kaz in dizamina, stabbilit il-fatt li dan il-fond huwa r-residenza ordinarja tal-intimata u tenut kont li r-rikorrenti lanqas aċċennaw ghall-possibilita' li jipprovdu akkomodazzjoni alternattiva lill-intimata u ma ressqux il-prova tal-htiega fil-parametri gurisprudenzjali fuq citati dan il-Bord ma jarax li hu l-kaz li jikkontempla ripreza ta' fond residenzjali *multo magis* meta jirrizulta li l-motiv ghar-ripreza huwa wiehed ta' xewqa u pjuttost kapriccuz fejn l-atturi qed jippretendu li jirriprendu l-fond li fih tghix l-intimata biex jikkonvertuh f'ufficini ghan-negozju li huma joperaw mill-fond sottostanti u meta l-Bord iqis li l-Qrati taghna, f'kazijiet bhal dawn lanqas ikkonsentew ghar-ripreza ta' villeggjatura, kemm aktar ghandu dan il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti fuq din il-kawzali meta si tratta ta' fond residenzjali. Ghaldaqstant anke din il-kawzali qed tigi michuda.

Jifdal issa l-kawzali fejn l-atturi qed jallegaw li l-intimata mhux qed tuza l-fond bhala *bonus paterfamilias* u kisret wahda mill-obbligi principali tal-inkwilin billi bniet strutturi bla premess.

<u>It-tieni kawzali ta' ripreza: Uzu tal-fond mhux bhala *bonus paterfamilias* u ksur tal-obbligi tal-inkwilin stante li l-intimata bniet strutturi bla premess</u>

Taht din il-kawzali l-atturi jallegaw li huma ghandhom jinghataw lura l-fond mikri billi l-intimata mhux qed tghamel uzu minnu bhala *bonus paterfamilias* u kisret obbligu principali tal-inkwilin billi saru tibdiliet strutturali minghajr il-kunsens tas-sid.

Mir-rapport tal-periti teknici jirriulta bl-aktar mod car illi l-estensjoni ta' kmamar li bniet l-intimata in aggiunta mal-fond kif kien mikri lilha mhux koperti b'permess anzi huma llegali. Jghidu wkoll illi fil-parti fejn illum hemm dawn il-kmamar, qabel kien bejt mnejn kien jiskula l-ilma fil-warehouse sottostanti u li baqa jidhol l-ilma anke meta nbnew dawn l-istrutturi. Dan l-iskular ta' ilma wassal ghal danni ingenti fis-saqaf tal-mahzen sottostanti. A skans ta' repetizzjoni l-Bord jirreferi ghas-sezzjoni 'Rapport Tekniku' aktar il-fuq f'din is-sentenza.

L-intimata tilqa' ghal din il-kawzali billi tghid li l-hsarat fis-saqaf mhux tort taghha billi meta hija inghatat il-fond b'kera dan kien gja fi stat ta' manutenzjoni fjakka u s-soqfa kellhom bzonn manutenzjoni filwaqt li meta hija bniet l-istrutturi tal-plywood l-iskular tal-ilma ghal fuq is-saqaf tal-warehouse semmai naqas billi issa l-ilma jieqaf fuq is-sular aktar il-fuq mis-saqaf tal-mahzen. Kwantu ghal bini tal-kmamar addizzjonali ossia l-estenzjonijiet bil-plywood dan kien sar kollu bil-permess tas-sidien precedenti u billi l-atturi odjerni accettaw il-kera meta kienu jafu b'dan kollu huma gew li rrinunzjaw ghal kull azzjoni li setghu jiehdu in rigward. Tghid ukoll li tali strutturi huma semmai *lightweight* u ma humiex ta' piz fuq l-istruttura sottostanti.

Jibda biex jinghad illi kif jirrizulta mill-provi l-intimata inghatat il-fond in meritu b'kiri tramite l-Awtorita tad-Djar aktar minn 36 sena ilu. Kif tixhed hi stess hija dahlet fil-fond fil-1986. Malli dahlet hija nghatat rapport datat 26/5/86 dwar l-istat tal-fond li kien wiehed fqir u fejn s-soqfa, travi u xriek u l-bejt huma ndikati li kellhom bzonn manutenzjoni (Dok A – fol 198). Skond l-ittra mibghuta mis-sidien precedenti tal-ambjenti in meritu lill-Awtorita tad-Djar datata 29 ta' Ottubru 2002 (Dok B – fol 199) s-sidien dak iz-zmien kienu inkwetati bl-istat li jinsab fih il-fond stante li l-art kienet tinsab fi stat prekarju kif kien ikkonsta l-Perit Mintoff mibghut mid-Dipartiment wara li l-intimata kienet avzat lis-sidien u kif kien gja evidenti mill-vizwali tas-saqaf tal-fond sottostanti.

Interessanti huwa li fl-istess ittra s-sidien jghidu "*nghamlu referenza wkoll ghall-okkazjoni precedenti fejn l-okkupant ta' qabel kien inhareg, appuntu sabiex isiru riparazzjonijiet urgenti fl-istess fond. Ic-cirkostanzi odjerni huma simili, jekk mhux ferm*

aktar urgenti". Dan ifisser illi qabel ma dahlet l-intimata fil-fond *de quo* kien hemm problema bl-art tal-fond tal-intimata, li jigi in parti s-saqaf tal-mahzen tal-atturi, tant li l-inkwilin ta' qabilha kellu johrog biex isiru r-riparazzjonijiet. Ma ngabitx prova tar-riparazzjonijiet li saru dak iz-zmien qabel ma dahlet l-intimata izda fil-*condition report* tas-26 ta' Mejju 1986 (fol 198) qabel ma dahlet l-intimata ma jidhirx li l-fond ma kienx abitabbli jew li kien perikolanti. B'hekk huwa logiku li r-riparazzjonijiet li kellhom isiru u li kienu wasslu biex l-inkwilin ta' qabilha johrog, gew effettwati. In fatti l-*condition report* msemmi jghid li s-saqaf jehtieg 'maintenace' imma mhux li jrid jinbidel jew li hu perikolanti: kieku kien hekk wiehed jifhem li l-fond ma kinex jinghata ghall-abitazzjoni mill-Awtorita tad-Djar. B'hekk il-Bord jasal ghal konkluzjoni illi l-istat hazin li jinsab fih illum is-saqaf tal-mahzen sottostanti l-fond mikri lill-intimata mhux hlief rizultat ta' nuqqas ta' *maintenance* adegwata minn meta hadet il-pussess tal-fond l-intimata il-quddiem, liema manutenzjoni kien fl-obbligu tal-inkwilina li teffettwa.

Di piu l-Bord josserva li l-intimata ma gabet ebda prova li matul iz-zmien kemm ilha fl-okkupazzjoni tal-fond mikri hija kienet tiehu hsieb il-bejt u taghmel il-manutenzjoni mehtiega. Pjuttost ingabet prova bil-kontra, fejn lanqas il-parti li saqqfet bil-plywood ma gie skansat li jiskula l-ilma fih jew li ma ssirx hsara fuq is-saqaf tal-mahzen, billi l-periti teknici in eskussjoni stqarru li ghalkemm il-maggioranza tal-hsarat li sofra l-mahzen kien rizultat ta' ingress ta' ilma qabel issaqqfu l-kmamar, huma kkonstataw li xorta baqghet il-perkolazzjoni tal-ilma wara li l-kmamar ssaqqfu.

Apparti minn hekk meta l-Awtorita tad-Djar gew infurmati bil-hsarat fl-art tal-fond mikri lill-intimata bl-ittra tas-sidien precedenti f'Ottubru 2002 (fol 199) jirrizulta li l-Perit Mintoff kien hejja rapport datat 13 ta' Mejju 2002 fejn iccertifika li parti mill-art tal-fond in meritu kien perikolanti u ried jinbidel. Dan kif johrog minn ittra mibghuta mill-Awtorita tad-Djar lill-Perit Mintoff datata 13 ta' Novembru 2002 (fol 201). Il-Bord josserva kif f'dik l-ittra l-Awtorita kienet talbet lill-Perit Mintoff jindika fuq pjanta '*the area of roof to be replaced*'. Madanakollu ma ngabitx prova li dan fil-fatt sar. Lanqas ma gie esebit ir-rapport tat-13 ta' Mejju 2002 sudett kif lanqas ma ttella' l-perit Mintoff jixhed f'dawn il-proceduri li seta jghati dettalji precizi tas-sitwazzjoni tas-soqfa dak iz-zmien tat-2002. Aktar minn hekk il-Bord josserva kif ic-certifikat mahrug mill-Perit Mintoff rigward ix-xogholijiet effetwati fil-fond in meritu – datat 11 ta' Ottubru 2006 (fol 202) ma jsemmi ebda bdil ta' soqfa izda biss xogholijiet relatati ma tisħieħ tas-saqaf tal-mahzen ossia tramite sensiela ta' irfid ta' travi tal-hadid.

Fl-ahhar nett il-Bord josserva illi mill-assiem tal-provi jidher li l-ewwel azzjoni mehuda mill-intimata rigward dawn is-soqfa kien proprju fiz-zmien tat-2002 meta nbdiet sensiela ta' komunikazzjoni mal-Awtorita tad-Djar. Ma jirrizultax li kien hemm xi azzjonijiet jew ilmenti minn naha tal-intimata qabel u kieku l-istat tas-soqfa kien tant hazin kif qed tipprova tpingi l-intimata issa meta taghmel referenza ghall-condition report tan-1986 zgur li ma kentix tistenna sat-2002 (ben 16 il-sena) biex tiehu azzjoni. B'hekk il-Bord jikkonkludi illi l-istat li wassal ghal hsarat riskontrati fuq is-saqaf tal-

mahzen li minnu lmentat l-intimata fit-2002 u li wassal ghax-xogholijiet ta' rfid msemmija fir-rapport tal-Perit Mintoff tal-2006 u liema hsarat komplew jaggravaw ruhhom sal-punt kif rapportat illum mill-periti teknici tal-Bord fir-rapport taghhom mhuwiex hlief rizultat tan-nuqqas ta' manutenzjoni u azzjoni fil-pront li kien fl-obbligu tal-inkwilina li twettaq. B'hekk il-Bord iqis li l-atturi ghandhom ragun meta jghidu li l-intimata naqset milli tuza u tiehu hsieb il-fond mikri bhala *bonus paterfamilias* u kif ikkonkludew il-periti teknici kkagunat 'hsara hafna' fit-termini tal-Ligi kemm fl-art tal-fond mikri u kif ukoll fis-saqaf tal-fond sottostanti.

L-atturi jissottomettu wkoll li l-intimata kisret ukoll wahda mill-obbligi principali taghha bhala inkwilina meta wetqqet tibdiliet strutturali fil-fond mikri u dana billi bniet kmamar ossia estensjoni ta' zvilupp minghajr permess u minghajr il-kunsens tas-sid. In difesa l-intimata targumenta li hija bniet l-imsemmija kmamar bil-kunsens tas-sid precedenti. Izda hija naqset milli ttela bhala xhud lill-istess sidien precedenti li setghu jitfghu dawl fuq tali allegat kunsens. Izda apparti min dan kollu, l-Bord josserva illi fil-kostatazzjonijiet taghhom il-membri teknici ikkonkludew illi l-imsemmija kmamar ossia estensjoni ta' bini mhux biss mhux koperti bil-permessi mehtiega mill-Awtoritajiet kompetenti izda huma addirittura llegali. Ghalhekk il-Bord jikkonkludi illi anke kieku kien il-kaz li l-intimata setghet ottjeniet xi permess mis-sid precedenti, l-atturi *qua* sidien odjerni mhumiex tenuti jaccettaw u jakkwejixxu ghal bini ossia strutturi li huma llegali izda ghandhom kull dritt jippretendu li tali strutturi jigu mnehhija u l-fond ripristinat skond il-Ligi.

Izda mill-provi hareg illi mhux talli l-intimata ma kenitx lesta li tnehhi tali strutturi llegali talli kif hareg mill-korrispondenza li ppredeciet dawn il-proceduri, l-intimata lanqas ikkoncediet lir-rikorrenti li jghamlu r-riparazzjonijiet fuq is-soqfa huma stess a spejjez taghhom kif talbuha fl-ittri legali tat 22 ta' April 2017 (fol 109) u tad-19 ta' Gunju 2017 (fol 110) u fl-ittra ufficjali tal-25 ta' Lulju 2017 (fol 111) u anzi hija rabtet il-permess biex l-atturi jkunu jistghu jghamlu r-riparazzjonijiet mehtiega fis-soqfa mal-kundizzjoni (impossibbli) li tali xogholijiet ma jnaqqsux il-fond mikri 'mill-ammont ta' kmamar li ghandu llum'. Dan kif indikat minnha stess fl-ittra ufficjali responsiva tal-1 ta' Awwissu 2017 (fol 112).

Tali kundizzjoni mposta mill-intimata tekwipara mac-cahda sabiex l-atturi jirriparaw hwejjighom stess ghaliex huwa mill-aktar car li l-atturi ma setghu qatt jintrabtu mal-intimata li jergghu jibnu l-kmamar li kellha meta dawn kienu minghajr permess u llegali. Apparti minn hekk meta l-atturi ottjenew permess mill-Awtorita tal-Ippjanar sabiex jaghmlu x-xogholijiet riparatorji fis-soqfa li kienu jinkludu t-twaqqiegh tal-istrutturi llegali l-intimata rrispondiet b'ittra ufficjali tat-2 ta' Marzu 2018 illi jekk kemm il-darba huma kienu ser jipprocedu bix-xogholijiet hija kienet ser izzomhom responsabbli ghad-danni. Il-Bord josserva li ma jistax ikun li l-inkwilin izomm lis-sid ostaġġ b'dan il-mod u jwaqqfu milli jesegwixxi xogholijiet mehtiega skond rakkomandazzjoni teknika ta' perit billi jinsisti li jzomm strutturi llegali fil-fond mikri.

Dan huwa agir illi wkoll imur kontra l-obbligu tal-inkwilin li jiehu hsieb u juza l-fond mikri bhala bonus paterfamilias u jara li ma jwettaq ebda strutturi jew tibdiliet fil-fond mikri li jkunu illegali jew tali li jirrekaw dannu lill-istess proprjeta tas-sid jew fondi adjacenti.

Fil-kaz *de quo* l-istrutturi llegali eretti mill-intimata kienu tali li mhux talli kkawzaw dannu lill-istess proprjeta mikrija billi rrenduha fiha nnifisha fond li in parti tikkontjeni strutturi llegali, talli sahansitra tali strutturi kkawzaw dannu wkoll fil-fond sottostanti billi anke b'tali strutturi xorta baqghet il-perkolazzjoni tal-ilma kif irrelataw il-periti tal-Bord.

Hawnhekk il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza f'kaz simili ta' dak prezenti, deċiza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-25 ta' Mejju 2022 **fl-ismijiet Anna Castillo et vs Joseph Zahra et (App. Inf. Nru. 119/2018 LM**) fejn l-istess Qorti tal-Appell ikkonfermat sentenza tal-Bord li biha kien ordna l-izgumbrament tal-intimat inkwilin mill-fond mikri minhabba li kien kiser kundizzjonijiet tal-kirja, fosthom billi ħalla l-fond mikri lilu fi stat dilapidat u ħażin ħafna, u li ma hax ħsieb jagħmel il-manutenzjoni tal-fond u bena strutturi mingħajr il-permess tas-sid.

B'hekk il-Bord iqis illi t-tieni kawzali ta' ripreza ossia l-uzu tal-fond mill-intimata mhux bhala *bonus paterfamilias* u ksur tal-obbligu tal-inkwilin stante li l-intimata bniet strutturi bla premess ghandha mis-sewwa u qed tigi milqugha u ghalhekk hemm lok ta' ripreza taht din il-kawzali.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Għal dawn il-motivi l-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi filwaqt li jiċħad l-eccezzjonijiet tal-intimata, jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u jordna r-ripreza tal-fond in meritu ossia l-fond llum bl-indirizz 29, Triq l-Irvellijiet 1958, Paola gja 109, Telghet Rahal Gdid, Paola u għaldaqstant jipprefiġġi terminu perentorju ta' żmien xahrejn millum ai fini ta' żgumbrament.

L-ispejjeż ta' dawn il-proceduri a karigu tal-intimata.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

29 ta’ Frar 2024