MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 1/2013 LM

David Borg Manche (K.I. nru. 253183M)
('l-appellant')

vs.

Mary Barbara (K.I. nru. 209638M)
('l-appellata')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **David Borg Manche (K.I. nru. 253183M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], fit-30 ta' Jannar, 2024 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li ddeċieda t-talbiet tiegħu fil-konfront

tal-intimata **Mary Barbara (K.I. nru. 209638M)** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellata’], kif ġej:

"Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti.

Il-Bord jordna ukoll li kopja ta’ din is-sentenza tintbagħat liċ-Chairman tal-Awtorità tal-Ippjanar u tissolleċita lill-Awtorità li jagħmlu azzjoni diretta fuq is-sit mertu ta’ dan il-proċeduri ħalli kulħadd ikun konformi mal-liġijiet viġenti. Il-Bord ma jistax jifhem kif avviż ta’ infurzar ilu pendenti quddiem l-Awtorità sa mill-2012 u din tal-aħħar b’ineffiċjenza u non-kuranza kbira qisu xejn mhu xejn ħalliet l-istatus quo. In-nuqqas huwa minimu u kellu jirrisolvi ruħhu b’intervent dirett min-naħa tal-Awtorità fi ftit jiem ladarba l-intimata Barbara baqgħet inadempjenti!

Il-Bord hu serjament imħasseb b’din l-attitudni tal-Awtorità tal-Ippjanar u għalhekk jissolleċitaha biex tieħu azzjoni <u>fi żmien ġimgħa</u> minn meta s-sentenza tkun definittiva u ma tistax tiġi mibdula u dan a spejjeż tal-intimata Mary Barbara jekk ikun il-każ.

Spejjeż ta’ dawn il-proċeduri huma kollha a karigu tar-rikorrenti."

<u>Fatti</u>

2. Fir-rikors ippreżentat mir-rikorrent quddiem il-Bord, dan spjega li huwa jikri lill-intimata l-fond numru 78, Triq Nazzarenu, Paola [minn issa ‘il-fond’], versu l-kera ta’ €277.16 pagabbli kull tliet xhur. Qal li ftit taż-żmien qabel, l-intimata kienet bidlet il-faċċata tal-fond mikri lilha mingħajr il-permess tas-sid u mingħajr il-permessi neċessarji tal-Awtorità tal-Ippjanar, u bħala riżultat ta’ dawn ix-xogħlijiet, l-Awtorità tal-Ippjanar ħarġet Avviż skont l-artikoli 84 u 86 tal-Att X tal-2010, permezz ta’ liema ordnat lis-sid u lill-intimata sabiex *"tneħħi kull żvilupp li għandek mingħajr permess u treġġa’ lura s-sit għall-istat oriġinali tiegħu fi żmien 16-il ġurnata."* Ir-rikorrent qal li dan il-perijodu għadda inutilment. Spjega li minkejja li l-intimata ġiet interpellata diversi drabi kemm

minnu, kif ukoll permezz ta' ittri legali, sabiex tneħħi l-iżvilupp li għamlet illegalment, hija baqgħet inadempjenti, u dan l-aġir tagħha qiegħed jesponi lilu, bħala s-sid, għal sanzjonijiet, proċeduri ġudizzjarji u multi, li lkoll jammontaw għal ħsara għal sid il-kera. Ir-rikorrent qal ukoll li a tenur tal-artikolu 1555 tal-Kap. 16 huwa għandu dritt jitlob il-ħall tal-kirja. In vista ta' dan, ir-rikorrent talab lill-Bord jiddikjara li l-intimata għamlet tibdiliet fil-faċċata tal-fond mingħajr il-kunsens tiegħu bħala s-sid u tal-Awtorità tal-Ippjanar, liema aġir tagħha kkaġunalu ħsara bħala sid il-fond. Ir-rikorrent talab ukoll li l-intimata tiġi ordnata tinħall mill-kirja, u li l-Bord jipprefiġġi terminu sabiex l-intimata tirrilaxxja l-pussess vakanti tal-post.

3. L-intimata wieġbet li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u qalet li hija qatt m'għamlet l-ebda forma ta' żvilupp kif indikat mir-rikorrent. L-intimata qalet li meta hija rċeviet *enforcement notice* dwar allegat twaħħil ta' madum mal-faċċata u mal-bieb tal-fond, hija nfurmat lill-Awtorità tal-Ippjanar li kemm ilha fil-kirja tal-fond, hija dejjem ħallietu fl-istess kundizzjoni, u għalhekk dak li hemm mal-faċċata llum huwa dak li kien hemm sa minn meta hija kriet il-fond mingħand ir-rikorrent fl-1996. Qalet li hija kienet irrispondiet kemm lir-rikorrent kif ukoll lill-Awtorità tal-Ippjanar, wara li r-rikorrent għamel rapport kontra tagħha għall-aġir li hija m'għandha x'taqsam xejn miegħu. Qalet li għalhekk hija m'għandhiex tkun suġġetta twieġeb għall-allegata ħsara lil sid il-kera, kif qed jiġi mitlub.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

4. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-30 ta' Jannar, 2024, il-Bord ċaħad it-talbiet tar-rikorrent kif dedotti, wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Illi din hija talba mir-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja u konsegwentement sabiex l-intimata tirrilaxxa l-pussess vakanti tal-fond 78, Triq Nazzarenu, Paola minħabba li għamlet tibdiliet fil-faċċata tal-istess fond mingħajr il-kunsens tas-sid u tal-awtoritajiet kompetenti (MEPA). Skont ir-rikorrenti dan l-aġir tal-intimata jġib ħsara lill-esponenti bħala sid il-kera.

Il-Bord ukoll jinnota li għalkemm il-vertenza hija waħda sempliċi għax titratta madum imwaħħal fuq parti tal-ħajt, ossija n-naħa ta' isfel, u fuq imbarrar ta' wieħed mill-bibien tal-proprjetà din il-kawża ittawlet inutilment mill-partijiet.

Ikkunsidrat:

Fost l-obbligi li għandu josserva l-inkwilin ta' ħaġa mikrija lilu hemm l-artikolu 1554(a) tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li huwa għandu:

"jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkostanzi."; *(fn. 17: ara f'dan is-sens **John Curmi vs Dr. Joseph sive Josie Muscat** (App. Ċiv. Nru. 1224/1993/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2006 per S.T.O. Prim Imħallef Vincent DeGaetano, Onor. Imħallef Joseph D. Camilleri, Onor. Imħallef Joseph A. Filletti, pg. 8)*

L-artikolu 1555 tal-Kodiċi Ċivili imbagħad jirribadixxi:

"Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xort oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt, skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkustanzi, jitlob il-ħall tal-kirja."

L-artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili jispjega li matul il-kirja l-inkwilin ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa jekk mhux bil-kunsens tas-sid. Madankollu, hu aċċettat li l-kerrej mhux inibit milli jagħmel tibdiliet fl-oġġett tal-kirja in kwantu dawn ikunu neċessarji u utili għat-tgawdija tal-fond, bl-obbligu li fit-terminazzjoni tal-kirja jpoġġi kollox kif kien qabel sar ix-xogħol.

Imbagħad l-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid:

"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 ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxa l-kundizzjonijiet 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' sid il-kera". (*sottolinear tal-Bord)*

Ikkunsidra:

*Il-Bord irid ifakkar li huwa importanti ħafna illi jinżamm dejjem fil-mira l-monitu li sikwit jiġi ripetut li mhux l-iskop tal-liġi tal-kera li jivvantaġġa lis-sid biex dan japprofitta ruħhu minn kull ċirkostanza u dan a skapitu tal-inkwilini. (fn. 18: **Anna Maria Spiteri Debono vs Paul Borg** deċiża fl-20 ta' Ottubru, 2003. Ara wkoll il-Massimarji tal-Imħallef Philip Sciberras – it-Tieni Volum Dritt Sostantiv paġna 822 per Onor. Imħallef Grazio Mercieca). Irid jingħad ukoll però li hemm preżunzjoni li l-fond kien fi stat tajjeb. Infatti fis-sentenza **Carmela Cassar pro et noe vs Albert Cefai Aquilina** deċiża fis-6 ta' Ottubru, 1961 per Onor. Imħallef Prof. Joseph H. Xuereb intqal:*

"Il-liġi tippreżumi illi, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-kerrej irċieva l-fond mikri lilu fi stat tajjeb; u kwindi d-danni li jkunu fil-fond għandhom jiġu kunsidrati li saru matul il-lokazzjoni li sar favur tiegħu u li għandu jirrispondi għalihom."

Dunque, la l-Bord ma għandux prova kuntrarja li l-fond kellu xi difetti jew ħsarat allura huwa leċitu li jiġi preżunt li r-rikorrenti għaddew il-fond lill-inkwilini fi stat tajjeb.

*Barra minn hekk però sta lir-rikorrenti jippruvaw li l-fond ġarrab ħsarat konsiderevoli mill-inkwilina. Infatti fis-sentenza **Grazio Gerada vs Salvatore Pace** tal-Qorti tal-Appell datata 5 ta' Marzu, 1984 per S.T.O. Carmelo Schembri u l-Imħallfin Hugh Harding u Carmelo A. Agius intqal:*

"Għalhekk biex is-sid jirnexxi fl-azzjoni tiegħu huwa jrid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond; u (2) li dawn id-danni kienu kkaġunati mill-kerrej. Mhux biżżejjed li s-sid jipprova li l-kerrej ikkaġuna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. *(fn. 19: sottolinejar ta' dan il-Bord)* Hekk ukoll lanqas ma huwa biżżejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jippruvax li dawn kienu kkaġunati mill-kerrej."

*Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawża Ċit. Nru. 18/10 **AE Carmelo Farrugia u Josephine Farrugia vs Mary Cassar** irriteniet:*

"Kemm taħt il-liġijiet speċjali tal-kera, kif ukoll taħt id-dispożizzjonijiet ġenerali tal-Kodiċi Ċivili, l-inkwilin huwa obbligat li jieħu ħsieb il-ħaġa mikrija lilu bħala bonus paterfamilias, u, jekk minħabba dan in-nuqqas, tiġri l-ħsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal għall-ħall tal-kirja. **Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta l-ħsara tkun ta' ċerta gravità**. Għalhekk il-Kap. 69 jesiġi li biex jingħata permess sabiex ma tiġġeddidx il-kirja trid issir 'ħsara ħafna', bl-Ingliż 'considerable damage, u fit-test oriġinali Taljan '*abbia cagionato danni considerevoli al fondo'. (enfasi tal-Bord)*

*Din l-espożizzjoni legali ġiet ukoll riaffermata fis-sentenza **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited** tal-1 ta' Diċembru, 2004 fejn żiedet tikkjarifika:*

"Skont kif imfisser 'it-terminu ħafna' hu kapaċi li jiġi apprezzat oġġettivament imma hu wkoll miftuħ għall-interpretazzjoni soġġettiva ta' min irid jiġġudika. Anki għaliex tali ħsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalità u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma ukoll mal-mod kif dawn il-ħsarat kienu jippreġudikaw il-godiment tal-fond u l-interess tal-lokatur."

*Fis-sentenza **Elizabeth Darmanin vs Rev. Kan. Anton Galea et**, Appell deċiż fl-24 ta' April, 1998 jingħad illi:*

"mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabbilità tiegħu għandha twassal biex tiġġustifika r-ripreża tal-fond fuq dan il-kawżali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħafna ħsarat."

Jiġifieri l-ħsara jew ħsarat iridu jkunu ta' ċerta entità u mhux ta' importanza żgħira.

Il-Qorti tal-Appell tkompli tisħaq li:

*"*minn dawn il-kliem tal-liġi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliż, hu evidenti li l-ħsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux ħsara oħra ... (Kollezzjoni Vol. XXXVII P. I p. 211). ... 'ċertament wieħed mill-kriterji li jeskludu din l-entità jista' jkun dak tal-faċili riparabilità tad-dannu" (*Kollezzjoni Vol. XLVII P.I p. 264). (fn. 20: Fuq l-istess tema insibu s-sentenza: Paolo Farrugia vs Amante Murgo, Appell, 29 ta' April, 1996).*

*Importanti li jiġi sottolineat dak li ntqal fis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited** deċiża fis-7 ta' Mejju, 2010 mill-Qorti tal-Appell:*

"In linea preliminari hu prospettat mill-artikolu 1554(a) tal-Kodiċi Ċivili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bħala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tiegħu li jikkustodja u jikkonserva l-fond b'mod li jivviġila fuq l-integrità tiegħu, jieħu l-kawteli meħtieġa għall-konservazzjoni tiegħu, jipprovdi għat-tiswijiet urġenti li jmissu lilu u javviċina tempestivament lil sid il-kera bil-ħtieġa li dan jipprovdi għat-tiswijiet li huma a karigu tiegħu."

Ikkunsidra:

Ben fermi t-tagħlim ġurisprudenzjali hawn fuq imsemmi, il-Bord iqis illi għandu jikkunsidra żewġ affarijiet:

1. ***Min mill-partijiet għamel il-madum mal-faċċata u min imbarra l-bieb;***

2. ***U jekk jiġi stabbilit li x-xogħlijiet saru mill-intimata, allura wieħed irid jara jekk dawn ix-xogħlijiet joħolqux preġudizzju gravi għar-rikorrenti kif tikkontempla l-liġi u kif espost mill-ġurisprudenza nostrana.***

Dwar l-ewwel punt hawn fuq issollevat il-Bord mingħajr tlaqliq jgħid li huwa konvint li l-madum u l-imbarrar tal-bieb sar mill-intimata. Hu ovvju mid-dokumenti, ossija ritratti preżentati a folio 24, 23 u 27 jidher ċar li ż-żebgħa ġiet magħmula fi żminijiet riċenti qabel ma ttieħdu r-ritratti. Jidher li ż-żebgħa hija ta' kwalità tajba u l-bieb li hemm imbarrat għandu l-istess kulur taż-żebgħa tal-faċċata. (fn. 21: a folio 23 tal-proċess). Dan il-kumment irid jingħad ukoll meta wieħed jara r-ritratti ukoll ippreżentati mir-rikorrent a folio 25 u 26 tal-atti proċesswali. Issa ġie stabbilit li l-kamera li bih ittieħdu r-ritratti ġiet fis-suq fis-sena 2005 u allura ma setgħux ittieħdu qabel dak l-annu. (fn. 22: a folio 50 tal-proċess). Il-Perit Peter Zammit imqabbad mir-rikorrent u l-eredi l-oħra biex jevalwa l-proprjetajiet tad-defunta Carmela Schembri kiteb ir-rapport tiegħu fl-4 ta' Awwissu, 1999. (fn. 23: a folio 96 tal-proċess) Il-perit xehed f'dawn il-proċeduri u huwa konsistenti u kredibbli. Fir-rapport tiegħu qal li hu spezzjona l-proprjetà 77, Melita Street, Paola fil-25 ta' Lulju, 1999 u li l-indirizz tal-proprjetà huwa abbinat mal-bieb. Dan il-bieb fi Triq Melita llum huwa imbarrat. Imbagħad il-perit kiteb li:

"According to the heirs the property consists of a sitting room, kitchen, main bedroom and a bathroom ... and the fact that the property has been rented prior to 1995 ... ". (*fn. 24: a folio 100 tal-proċess. Din l-asserzjoni mhix korretta, tal-anqas fil-konfront tal-intimata, għax lilha l-fond ġie mgħoddi fil-31 ta' Mejju, 1996. Ara a folio 81 sa fol. 87 tal-proċess)*

Din hija proprjetà żgħira u allura l-Bord huwa tal-fehma loġika li l-imbarrar tal-bieb sabiex l-inkwilina tirbaħ l-ispazju fil-proprjetà għax bieb ieħor ma kellhiex bżonnu. Jidher ukoll possibbi u plawsibbli li l-madum fuq barra fl-ewwel filati li jmissu mat-triq tpoġġew mhux biss minħabba estetika u biex il-fond jista' jinħasel minn barra b'aktar faċilità imma kif inhu ben risaput il-madum jista' jaqta' l-umdità li titla' minn mal-art.

Il-Bord iqis li wieħed ma jistax joqgħod fuq ix-xhieda ta' Josephine Gatt, is-sensara. Meta wieħed iqabbel dak dikjarat minnha fiż-żewġ okkażjonijiet li xehdet, kif del resto tammetti hija stess, hemm inkonsistenzi. Fil-punti kruċjali hija mhix ċerta minn dak li qed tgħid u allura fl-assjem tagħha x-xhieda tagħha mhix sikura.

Min-naħa l-oħra x-xhieda tar-rikorrenti hija lineari u sorretta minn xhieda oħra tiegħu kif ukoll mid-dokumentazzjoni relattiva.

Konsegwentement mill-assjem tal-provi li għandu quddiemu l-Bord jinsab konvint li x-xogħlijiet tal-madum mal-ħajt, kif ukoll l-imbarrar tal-bieb saru mill-intimata.

Ikkunsidra ulterjorment:

Stabbilit li l-Bord jemmen li x-xogħol sar mill-intimata, issa l-Bord irid jara jekk dawn ix-xogħlijiet li saru ħolqux il-preġudizzju gravi li titlob il-liġi kif abbraċċjat mill-ġurisprudenza nostrana.

Illi ma hemmx dubju li fl-2012 kien hemm avviż tal-MEPA dwar il-madum u imbarrar tal-bieb. Dan l-avviż ġie nnotifikat lir-rikorrent kif ukoll lill-intimata. Jidher mill-atti li ħadd minnhom ma ħa azzjoni konkreta biex is-sit jitneħħewlu l-infrazzjonijiet riskontrati mill-Awtorità tal-Ippjanar tant li l-affarijiet, aktar minn għaxar snin wara, għadhom l-istess. ***Dan hu għajb għall-partijiet u għall-pajjiż. Il-Bord ma jistax jifhem kif il-MEPA u llum l-Awtorità tal-Ippjanar trid tittieħed bis-serjetà miċ-ċittadini onesti jekk fuq infrazzjoni daqshekk minima ma timponix l-awtorità tagħha!*** *Il-Bord però ma għandux il-funzjoni li jissindika l-operat tal-Awtorità jew li jidħol fil-mertu tal-vertenza bejn l-awtorità u l-partijiet, biss jinnota li issa l-partijiet, inkluż ir-rikorrenti, ma sofrew l-ebda preġudizzju min-naħa tal-Awtorità u allura l-possibilità ta' xi sanzjonijiet pekunjarji fil-konfront tas-sid, hekk kif qed jallega (fn. 25: paġna 6 punti 3.11 u 3.12 tan-nota tiegħu), hija bil-bosta remota u l-Bord jazzarda jgħid li hija remotissima. (fn. 26: Ir-rikorrent wara 'l fuq minn għaxar snin li lanqas iċċelinġja l-avviż quddiem il-MEPA u dan xehduh l-istess uffiċjali tal-Awtorità li dehru quddiem il-Bord. Issa ma jistax jgħid allura li ser ikun ippreġudikat ladarba kellu ċ-ċans jiġġieled u jikkontesta l-avviż fil-forum approprjat u huwa naqas b'mod lampanti li jagħmel dan!)*

Magħdud ma' dan, lanqas jista' l-Bord jikkonsidra li filata u nofs jew tnejn ta' madum ma' ħajt ta' faċċata tal-proprjetà huwa ta' preġudizzju kbir min-naħa tal-intimata. Dawn faċilment jitneħħew fuq medda ta' jumejn, tlieta xogħol u l-faċċata tista' faċilment tiġi ripristinata għal dak li kienet qabel ma tpoġġa l-madum.

L-istess jista' jingħad għall-imbarrar tal-bieb. Dan jista' faċilment jinfetaħ b'ġurnata xogħol, jinxtara bieb ġdid u jitwaħħal fuq il-post. Lanqas hawn ma jista' l-Bord bl-ebda tiġbid ta' immaġinazzjoni jgħid li x-xogħlijiet magħmula mill-intimata per eżempju dgħajfu l-istruttura tal-fond jew li dak magħmul ma jistax jitreġġa għal li kien fi tmiem il-kirja, jew li l-fond ma jistax eventwalment jinkera jekk l-affarijiet jibqgħu kif inhuma attwalment.

Il-Bord għalhekk jemmen li x-xogħlijiet magħmula mill-intimata ma joħolqux preġudizzju gravi li trid il-liġi u li għalhekk is-sanzjoni estrema ta' terminazzjoni tal-kirja fuq din il-kawżali f'dawn iċ-ċirkostanzi ma tistax tiġi akkolta."

L-Appell

5. Fir-rikors tal-appell imressaq fid-19 ta' Frar, 2024, ir-rikorrent talab li din il-Qorti jogħġobha (i) tiddikjara n-nullità tas-sentenza tal-Bord fl-ismijiet premessi a tenur tal-artikolu 790 tal-Kap. 12, filwaqt li tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet tal-appellant fir-rikors promutur; (ii) fin-nuqqas li din il-Qorti tqis li s-sentenza tal-Bord m'għandhiex tiġi ddikjarata nulla, tiddikjara nulla l-parti tas-sentenza fejn il-Bord issolleċita lill-Awtorità tal-Ippjanar tieħu azzjoni diretta fuq il-fond mertu tal-proċeduri, filwaqt li tgħaddi biex tilqa' t-talbiet tal-appellant imressqa fir-rikors promutur; (iii) u f'każ li l-ewwel aggravju ma jintlaqax, tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji tal-appellant, u għalhekk tvarja, tirrevoka, tħassar u tannulla s-sentenza tal-Bord fejn dan ċaħad it-talbiet tal-appellant, u minflok tilqa' t-talbiet imressqa mill-appellant fl-intier tagħhom.

6. L-appellant qal li huwa ħassu aggravat għal erba' raġunijiet: (i) għaliex fil-fehma tiegħu s-sentenza appellata hija nulla u irritwali, stante li l-Bord aġixxa *ultra* u *extra petita* meta ssolleċita lill-Awtorità tal-Ippjanar, u mhux lill-appellata, sabiex tieħu azzjoni diretta fuq il-fond mertu tal-proċeduri odjerni; (ii) il-Bord kien żbaljat u kontradittorju meta ċaħad l-ewwel talba tal-appellant, minkejja li kkonkluda li kien konvint li x-xogħol tal-madum mal-ħajt u l-imbarrar tal-bieb fi Triq Melita, saru mill-appellata; (iii) il-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-liġi meta ċaħad it-tieni talba tal-appellant, u dan għaliex minkejja li kkonkluda li kienet l-appellata li għamlet ix-xogħlijiet illegali in kwistjoni, u minkejja li kkonkluda li l-appellant huwa soġġett għal *enforcement notice* maħruġ fil-konfront tiegħu li jesponih għal penali sakemm ix-xogħlijiet ma jitneħħewx, iddeċieda li dawn ix-xogħlijiet ma joħolqux preġudizzju gravi lill-

appellant; u (iv) fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet imsemmija, l-appellant ma kellux ikun ikkundannat ibati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

7. B'riferiment għall-ewwel aggravju, l-appellant qal li l-Bord ċaħad it-talbiet tiegħu kif dedotti, u mingħajr ma kien mitlub u b'mod *ultra vires,* issolleċita lill-Awtorità tal-Ippjanar tieħu l-azzjoni appożita rigward xogħlijiet li għamlet l-appellata, u biex b'hekk tenforza l-*enforcement notices* tagħha. Qal li l-ordni tal-Bord tmur lil hinn minn dak mitlub minnu, u fil-fatt din l-ordni ingħatat b'sorpriża għall-partijiet fil-kawża. Qal li d-deċiżjoni tikkonfliġġi wkoll mal-konsiderazzjonijiet li għamel il-Bord stess, partikolarment fejn qal li huwa m'għandux il-funzjoni li jissindika l-operat tal-Awtorità tal-Ippjanar, jew li jidħol fil-mertu tal-vertenza bejn l-Awtorità tal-Ippjanar u l-partijiet. Qal li bid-deċiżjoni tiegħu, l-Bord ser jippreġudika lill-partijiet. L-appellant qal li huwa għandu interess li l-fond jiġi ripristinat mill-appellata, kif talab lill-Bord, u huwa għalhekk li l-ordni mogħtija mill-Bord hija inġusta, għaliex filwaqt li rrikonoxxa li x-xogħlijiet li għamlet l-appellata huma illegali, il-Bord issolleċita lill-Awtorità tal-Ippjanar biex tieħu azzjoni immedjata, liema azzjoni sejra tesponi lilu b'mod sostanzjali għaliex il-kumplament tat-talbiet tiegħu ġew miċħuda. L-appellant qal li s-sentenza ma kinitx tkun inġusta li kieku l-Bord laqa' t-talbiet tiegħu, u ddikjara li l-appellata għamlet xogħlijiet mingħajr il-kunsens tiegħu u illegalment, u ħolqot ħsara u preġudizzju lill-appellant. Iżda minflok il-Bord iddeċieda li jiċħad it-talbiet tiegħu, filwaqt li ta ordnijiet addizzjonali li minħabba fihom l-appellant ser isofri aktar ħsarat u danni. L-appellant għalhekk talab li l-parti tas-sentenza tal-Bord fejn ordna u ssolleċita lill-Awtorità tal-Ippjanar tieħu azzjoni immedjata, tiġi ddikjarata nulla.

8. Permezz tat-tieni aggravju tiegħu l-appellant qal li l-Bord kien żbaljat u kontradittorju meta ċaħad l-ewwel talba tiegħu, minkejja li kkonkluda li x-xogħol tal-madum tal-ħajt u l-imbarrar tal-bieb saru mill-appellata mingħajr il-kunsens tiegħu. Qal li l-konsiderazzjonijiet tal-Bord huma kollha konklussivi dwar dan il-punt, u Leanne Mizzi għan-nom tal-Awtorità tal-Ippjanar kkonfermat li t-twaħħil tal-madum ma setax isir mingħajr permess, u l-appellata ntalbet diversi drabi tneħħi kollox u ġġib il-fond fl-istat oriġinali tiegħu. L-appellant qal li Mizzi xehdet ukoll li nħarġu *enforcement notices* minħabba dawn ix-xogħlijiet, u l-appellata minkejja li ġiet mitkellma diversi drabi biex tikkonforma mal-*enforcement notices,* baqgħet inadempjenti. Qal li l-aġir tal-appellata kkawżalu ħafna ħsara bħala sid il-kera, u għalhekk il-Bord ma setax jinjora għal kollox l-ewwel talba tar-rikorrent appellant fejn talab li jiġi ddikjarat li kienet l-appellata li għamlet ix-xogħlijiet u jiċħadha, meta l-Bord fis-sentenza tiegħu jgħid b'mod ċar li huwa konvint li x-xogħlijiet saru mill-appellata.

9. Permezz tat-tielet aggravju tiegħu, l-appellant jgħid li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-liġi meta ċaħad it-tieni talba tiegħu, u dan in kwantu minkejja li kkonkluda li l-appellata għamlet xogħol ta' madum tal-ħajt u imbarrar ta' bieb b'mod illegali, u minkejja li kkonkluda li l-appellant huwa suġġett għal *enforcement notice* li tesponih għall-ħlas ta' penali sakemm l-illegalitajiet ma jitneħħewx, dan ikkonkluda wkoll li x-xogħol li sar ma kkaġunax preġudizzju gravi lill-appellant. Qal li b'żieda mat-tieni aggravju tiegħu, u in vista tal-konsiderazzjonijiet u tar-rikonoxximent li għamel il-Bord li l-appellata għamlet tibdiliet fil-fond, dan ma kellux jikkonkludi li x-xogħlijiet li saru mill-appellat ma jikkawżawlux preġudizzju gravi. Qal li l-Bord jidher li wasal għal din il-konklużjoni sempliċement billi qies li l-Awtorità tal-Ippjanar m'hija ser tieħu

l-ebda azzjoni, u qal li l-Bord kellu l-obbligu jara mhux biss jekk ix-xogħlijiet humiex ta' ħsara attwali għall-appellant, iżda wkoll jekk dawn potenzjalment jistgħux iwasslu għal ħsara ħafna għalih. Hawnhekk l-appellant għamel riferiment għall-artikolu 1555 tal-Kodiċi Ċivili. Qal li filwaqt li huwa aċċettat li hemm ċertu grad ta' tibdil li jista' jsir mingħajr il-kunsens tas-sid, hemm ukoll il-potenzjal tal-ħsara li ssemmi l-liġi. L-appellant qal li fil-fehma tiegħu, il-ħsara in kwistjoni hija ta' ċerta gravità, speċjalment meta l-istess Bord ordna li tittieħed azzjoni immedjata mill-Awtorità tal-Ippjanar. L-appellant saħaq li anki li kieku l-Bord ma ta l-ebda ordni f'dan is-sens, ma jistax jingħad li huwa mhux ser jiġi ppreġudikat fuq l-assunzjoni li l-Awtorità tal-Ippjanar ser tibqa' ma tieħux azzjoni. L-appellant qal li fil-proċeduri quddiem il-Bord ġie stabbilit li l-alterazzjonijiet saru mingħajr il-permess meħtieġ tal-Awtorità tal-Ippjanar, u għalhekk b'mod illegali u bi preġudizzju serju fil-konfront tiegħu. Qal li kemm Leanne Mizzi kif ukoll Oliver Magro, ikkonfermaw li ħarġet *Enforcement Notice* fil-konfront tal-appellata u tal-appellant minħabba l-irregolarità tax-xogħlijiet, u dawn ikkonfermaw ukoll li l-appellata baqgħet inadempjenti u naqset milli tirregolarizza l-pożizzjoni tagħha. Qal li minflok ma l-Bord ikkunsidra l-*exposure* għad-danni fil-konfront tiegħu, li fil-fehma tiegħu huma ta' natura pjuttost serja u gravi, straħ fuq l-assunzjoni li l-Awtorità tal-Ippjanar hemm ċans li tibqa' ma tagħmel xejn. Qal li fl-*Enforcement Notices* esebiti minnu, hemm indikat li huwa espost għal penali ta' ħamsin Euro (€50) għal kull jum li huwa jitqies li huwa mhuwiex konformi mal-Ordni ta' Twettiq, liema penali l-Awtorità tal-Ippjanar tista' tirkupra bħala dejn ċivili. Qal li dan ifisser li mit-28 ta' Novembru, 2012, id-data meta l-pożizzjoni tas-sid kellha tiġi regolarizzata, huwa espost għal penali ta' €50 kull jum għal 4,080 jum, li jġibu total ta' €204,000 sad-data

indikata. Qal li huwa għalhekk li huwa qiegħed jitlob ir-rimedju tal-ħall tal-kirja sabiex ikun jista' jirregolarizza ruħhu mal-Awtorità tal-Ippjanar. Żied jgħid li l-Bord ma daħalx fil-kwistjoni tal-penali li huwa espost għalihom l-appellant, iżda illimita ruħhu li jikkunsidra li l-madum tal-ħajt u l-imbarrar tal-bieb jistgħu jinqalgħu faċilment, u li l-possibbilità li l-Awtorità tal-Ippjanar tieħu azzjoni hija remota. Qal li huwa irrilevanti li sa issa l-Awtorità tal-Ippjanar għadha ma ħaditx azzjoni, u dan meta kien il-Bord stess li ssolleċita lill-Awtorità tal-Ippjanar tieħu azzjoni. B'riferiment għall-konsiderazzjoni tal-Bord li huwa m'għamel xejn wara li rċieva l-avviż tal-Awtorità tal-Ippjanar, l-appellant qal li mhux minnu li huwa ħalla għaxar snin jgħaddu u m'għamel xejn, għaliex jirriżulta li wara l-ilment li daħal lill-Awtorità tal-Ippjanar fis-27 ta' Awwissu, 2012, u wara li ġie notifikat bl-*Enforcement Order,* huwa interpella diversi drabi lill-appellata sabiex tikkonforma ma' tali ordnijiet. Qal li l-appellata baqgħet inadempjenti, u kien għalhekk li huwa pprova jikseb rimedju quddiem il-Bord, u ppreżenta r-rikors li ta bidu għall-proċeduri odjerni fid-9 ta' Jannar, 2013. Qal li huwa ma setax jikkontesta l-Avviż ta' Infurzar jekk il-fatti dikjarati juru li sar ksur tar-regolamenti tal-ippjanar, li jikkonsisti fi twaħħil ta' madum mal-faċċata u imbarrar ta' bieb mingħajr permess, u l-Bord naqas milli jikkunsidra li l-appellata baqgħet twebbes rasha u ma neħħietx il-madum mal-faċċata, minkejja li kemm l-appellant u anki l-Awtorità tal-Ippjanar ssolleċitawha biex tagħmel dan. Qal ukoll li huwa ma setax jaqbad u jmur jirregolarizza l-affarijiet, meta ma kellu l-ebda aċċess għall-fond. Qal li l-Bord illimita l-konsiderazzjoni tiegħu dwar 'preġudizzju' għal wieħed strutturali, u dan meta l-preġudizzju finanzjarju soffert minnu kien wieħed daqstant gravi, jekk mhux akbar. Qal li fil-fatt għandu jirriżulta li sallum il-penali telgħet għal €204,000, li bejn wieħed u ieħor huwa

ekwivalenti għall-valur tal-fond. L-appellant qal li għalhekk l-impożizzjoni ta' tali penali għandha tiġi kkunsidrata bħala preġudizzju serju, li għandu jwassal għat-teħid lura tal-fond mingħand l-inkwilina.

10. Ir-raba' aggravju tal-appellant huwa marbut mal-fatt li huwa ntalab iħallas l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri. Qal li għalkemm it-talbiet tiegħu ġew miċħuda, huwa ma kellux jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż kollha, u dan fid-dawl tal-konklużjoni tal-Bord li rrikonoxxa li l-appellata għamlet xogħlijiet mingħajr il-kunsens tas-sid u tal-awtoritajiet ikkonċernati.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

11. L-appellata fir-risposta tagħha għamlet riferiment għall-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna li tiddefinixxi x'inhu tibdil strutturali fil-fond mingħajr il-permess tas-sid, u qalet li tali tibdil strutturali huwa permess sakemm dan ikun tibdil parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ikun ta' benefiċċju għall-kerrej u jista' jitneħħa, jekk ikun il-każ, fi tmiem il-kirja. Qalet li fil-każ odjern it-tibdil li sar kien wieħed parzjali, ma bidilx id-destinazzjoni tal-fond, u huwa tibdil li jista' jitneħħa fi tmiem il-kirja, u għalhekk dan seta' jsir mingħajr il-permess tas-sid. Qalet li dan it-tibdil ma ġab l-ebda ħsara lis-sid, u għalhekk m'għandu jkun hemm ebda ordni għall-ħall tal-kirja u għar-rilaxx tal-fond. L-appellata qalet ukoll li hija setgħet tagħmel modifiki fil-fond, jekk dan kien neċessarju jew għat-tgawdija tagħha, u hija setgħet tadatta l-fond għall-ħtiġijiet u l-konvenjenza tagħha, sakemm fi tmiem il-kirja terġa' tirripristina l-fond fl-istat li kien jekk jesiġi hekk is-sid. L-appellata qalet li hija mmodifikat il-faċċata tal-fond għall-esiġenzi tagħha, u din il-modifika tista' faċilment titneħħa fi tmiem il-kirja.

Qalet ukoll li din is-sentenza la hija irritwali u lanqas nulla, għaliex il-Bord issolleċita biex tittieħed azzjoni fi żmien ġimgħa minn meta s-sentenza tkun definittiva u ma tistax tiġi mibdula, a spejjeż tal-appellata, li jfisser li hija l-appellata li qiegħda tintalab tagħmel tajjeb għall-ispejjeż ta' din l-azzjoni.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

12. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellata.

L-Ewwel Aggravju: *[Id-deċiżjoni tal-Bord hija nulla stante li hija* ultra vires. *Il-Bord ma kellux jordna lill-Awtorità tal-Ippjanar tagħmel azzjoni diretta hi għar-ripristinar tal-fond]*

13. L-appellant qal li d-deċiżjoni tal-Bord hija *ultra vires* għaliex huwa ma ressaq l-ebda talba lill-Bord sabiex dan jordna li x-xogħol meħtieġ isir mill-Awtorità tal-Ippjanar. L-appellant qal li skont il-Bord stess, huwa m'għandux il-funzjoni jissindika l-operat tal-Awtorità tal-Ippjanar, u minkejja li huwa għandu interess li l-fond jiġi ripristinat lura għall-istat li kien fih qabel, id-deċiżjoni tal-Bord ser tippreġudikah billi sejjer isofri aktar ħsarat u danni.

14. Il-Qorti qieset dan l-aggravju fit-tul. Jirriżulta li hekk kif ħareġ l-Avviż ta' Infurzar mill-Awtorità tal-Ippjanar, l-appellant beda jinterpella lill-appellata sabiex din tagħmel ix-xogħol meħtieġ, u treġġa' l-fond lura fl-istat li kien fih fil-

bidu tal-kirja, iżda li l-appellata baqgħet inadempjenti. Kienet din l-inadempjenza li wasslet lill-appellant jiftaħ dawn il-proċeduri quddiem il-Bord sabiex jitlob li r-relazzjoni lokatizja bejnu u l-appellata tiġi ddikjarata xolta, u dan in vista tat-tibdil strutturali li huwa jgħid li din għamlet fil-fond. Il-Bord qies li minkejja li hemm element ta' preġudizzju għall-appellant, dan il-preġudizzju ma jistax jitqies li huwa serju tant li lilu ser jikkawżalu *'ħsara ħafna'*, u t-tibdil li sar huwa wieħed li jista' jitneħħa fi ftit ġranet ta' xogħol u bi spejjeż minimi. Imma l-Bord qies li l-Awtorità tal-Ippjanar ma kellhiex tibqa' b'idejha fuq żaqqha meta kienet hi li ħarġet l-Ordni ta' Infurzar fl-2012, u għalhekk issolleċitaha tieħu tintervjeni direttament rigward dan il-fond, sabiex din il-pendenza tiġi riżolta permezz ta' azzjoni diretta min-naħa tal-Awtorità tal-Ippjanar.

15. Il-Qorti tqis li għalkemm jista' jkun li huwa veru illi jekk ma ssirx azzjoni diretta min-naħa tal-Awtorità tal-Ippjanar, ix-xogħol meħtieġ qatt m'huwa ser isir mill-appellata, fl-istess waqt il-Bord ma kellux il-*vires* meħtieġ sabiex jagħti ordni diretta lill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex tesegwixxi xi xogħol hi. Il-Bord għandu kompetenzi speċifiċi fdati lilu mil-leġislatur, u kif stqarr tajjeb l-istess Bord, huwa m'għandux il-*vires* meħtieġ biex jissindaka l-operat ta' awtorità pubblika, ċjoe' r-regolatur tal-ippjanar f'Malta. Il-Qorti tqis li huwa minnu li dik il-parti tas-sentenza fejn il-Bord ordna lill-Awtorità tal-Ippjanar tintervjeni sabiex tagħmel ix-xogħol meħtieġ hi, hija nulla. It-talba li kellu quddiemu l-Bord kienet waħda ċara, jiġifieri li dan jordna r-rexissjoni tal-kirja in vista tat-tibdil li sar mill-inkwilina mingħajr il-kunsens tas-sid, u dan meta għal dan it-tibdil is-sid qiegħed jiġi rinfaċċjat b'Avviż ta' Infurzar. Il-Qorti tqis li Bord kellu jiddeċiedi dwar din il-kwistjoni, u jieqaf hemm. Għaldaqstant, u in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel aggravju mressaq mill-

appellant, u sejra tiddikjara li l-parti tas-sentenza appellata fejn il-Bord issolleċita l-intervent tal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex tagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa, hija nulla.

It-Tieni Aggravju: *[Il-Bord kien żbaljat u kontradittorju meta ċaħad it-talba tal-appellant]*

16. L-appellant saħaq li l-Bord kien żbaljat u kontradittorju fis-sentenza tiegħu, partikolarment meta ċaħad l-ewwel talba tiegħu, fejn talab lill-Bord jiddikjara li l-appellata għamlet tibdil fil-faċċata tal-fond mikri lilha mingħajr il-kunsens tas-sid u tal-awtoritajiet kompetenti, liema aġir ikkawża ħsara lil sid il-kera. L-appellant qal li huwa interpella lill-appellata diversi drabi sabiex din treġġa' l-fond lura għall-istat li kien fih qabel inkera, u din baqgħet inadempjenti. Qal li ladarba l-Bord kien konvint li kienet l-appellata li għamlet ix-xogħlijiet irregolari fil-fond, dan ma kellux sussegwentement jiċħad l-ewwel talba tiegħu.

17. Hawnhekk ukoll il-Qorti tqis li l-appellant għandu raġun. Il-Bord spjega għal liema raġuni kien qiegħed jasal għall-konklużjoni li kienet l-appellata li għamlet it-tibdil li qiegħed jilmenta minnu l-appellant. Madanakollu l-Bord iddeċieda li kellu jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. Il-Qorti tqis li l-Bord kellu jgħaddi biex jilqa' l-ewwel talba tal-appellant, fis-sens li jiddikjara li l-intimata, l-appellata f'din l-istanza, għamlet tibdil fil-faċċata tal-fond mingħajr il-kunsens tas-sid u tal-Awtorità tal-Ippjanar, liema aġir tal-intimata ġab ħsara lill-appellant bħala sid il-kera. Il-Bord kellu loġikament jilqa' din it-talba tar-rikorrent, in vista tal-konvinzjoni tiegħu li kienet l-appellata li għamlet it-tibdil

fil-fond in kwistjoni li qiegħed jilmenta dwaru l-appellant. Jekk dan it-tibdil huwiex ta' preġudizzju gravi tant li għandu jwassal lill-Bord sabiex jilqa' t-tieni talba tal-appellant, jiġifieri għax-xoljiment tal-kirja, hija kwistjoni li trid tiġi deċiża fuq il-mertu tagħha. Ma kien hemm l-ebda raġuni għalfejn l-ewwel talba tal-appellant kif dedotta, kellha tiġi miċħuda mill-Bord. Għaldaqstant il-Qorti tqis li anki it-tieni aggravju huwa ġustifikat, u sejra tilqgħu.

It-Tielet Aggravju: *[Apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-liġi, speċjalment fir-rigward tal-preġudizzju li ser isofri l-appellant]*

18. L-appellant qal li l-Bord kien żbaljat ukoll meta għalkemm ddikjara li x-xogħol illegali sar mill-appellata, u minkejja li kkonferma li fuq il-fond hemm Avviż ta' Infurzar, ikkonkluda li l-appellant m'huwa ser isofri l-ebda preġudizzju serju. Qal li l-Bord kellu anki jikkunsidra l-ħsara potenzjali li ser tiġi sofferta minnu, u li l-preġudizzju gravi għalih fil-każ odjern jikkonsisti fil-fatt li l-Bord issolleċita lill-Awtorità tal-Ippjanar tieħu azzjoni sabiex jinteħħew l-illegalitajiet mill-fond. Qal li l-Bord ma kellux għalfejn jassumi li l-Awtorità tal-Ippjanar ser tibqa' ma tagħmel xejn sabiex tinforza l-liġi, u kellu jikkunsidra li huwa qiegħed jiffaċċja preġudizzju finanzjarju fejn il-penali li tista' tiġi imposta fuqu sal-lum, tammonta potenzjalment għal €204,000.

19. Skont il-Bord, it-tibdil li għamlet l-appellata fil-fond huwa tali li jista' jitneħħa bi ftit xogħol u bi spejjeż minimi, u għalhekk tali tibdil ma jistax jitqies li kkawża jew jista' jikkawża preġudizzju tant kbir lill-appellant li dan ser ikollu jiffaċċja xi forma ta' penali. Skont il-Bord, l-appellant kellu l-għażla li jikkontesta l-Avviż ta' Infurzar maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar, jew li jagħmel ix-xogħol

meħtieġ huwa stess bħala sid il-fond, bi spejjeż għall-appellata. Madanakollu din il-Qorti tqis illi l-appellant għandu raġun jgħid li huwa ma setax jikkontesta l-Avviż ta' Infurzar maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar, ladarba x-xogħlijiet li saru mill-inkwilina mingħajr il-permess tiegħu bħala sid, kienu tabilħaqq jiksru r-reġolamenti tal-ippjanar. L-appellant lanqas ma seta' jagħmel ix-xogħlijiet rimedjali hu a spejjeż tal-appellata, jekk ma kellux aċċess għall-fond. Anki li kieku istitwixxa proċeduri legali kontra l-inkwilina sabiex jiġi awtorizzat jagħmel ix-xogħlijiet hu a spejjeż tagħha, sakemm jintemmu dawk il-proċeduri, il-penali imposta mill-Awtorità tal-Ippjanar xorta waħda kienet tibqa' takkumula.

20. Il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet din il-Qorti kif diversament ippreseduta, fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Laferla *vs.* Paul Camilleri et**[1]:

> "11. *Il-ġurisprudenza dejjem għallmet li għalkemm 'prima facie' jista' jidher, illi l-kerrej skont l-artikolu 1564(1) mingħajr il-kunsens tas-sid ma jista' jagħmel l-ebda tibdil fil-post lilu mikri, b'mod assolut, it-tifsira tal-artikolu m'għandhiex tkun hekk ristretta. Fuq it-tagħlim ta' awturi bħal Baudry Lacantinerie, Laurent, Duranton, Pacifici Mazzoni u Mercadè, il-Qrati sostnew li l-kerrej jista' minkejja li ma jkollux il-kunsens tas-sid jagħmel tibdiliet li:*
>
> 1. *Ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ossija mhux ta' importanza straordinarja;*
> 2. *Ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew preżunta tal-kirja;*
> 3. *Ma jippreġudikawx il-jeddijiet tal-proprjetà, l-aktar għal dak li jirrigwarda s-solidità tal-fabbrikat;*
> 4. *Jistgħu jiġu mneħħija fit-tmiem tal-kirja u hekk il-fond ikun jista' jiġi kif kien qabel;*
> 5. *Ikunu meħtieġa jew ta' bżonn għat-tgawdija tal-fond.*
>
> *12. Tibdil ta' din ix-xorta ma għandux jiġi meqjus bħala tibdil strutturali u għalhekk lanqas ma għandu jiġii meqjus bħala ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja li ma tridx tibdil strutturali."*

[1] 24.11.2003.

21. Fil-każ odjern il-Bord ikkunsidra li t-tibdil li sar fil-fond mill-appellata mhuwiex tibdil ta' importanza kbira, u huwa tibdil li jista' jitneħħa fi ftit jiem jew sigħat ta' xogħol. Skont il-Bord lanqas m'huma meħtieġa spejjeż kbar sabiex isir ix-xogħol meħtieġ. Ċertament li ma jistax jingħad li d-destinazzjoni espressa jew preżunta tal-kirja nbidlet, u fil-fatt il-Bord qies li aktarx li l-imbarrar tal-bieb sar mill-appellata sabiex din tirbaħ aktar spazju fuq ġewwa għaliex il-fond huwa wieħed żgħir, filwaqt li fir-rigward tal-madum impoġġi mal-faċċata, il-Bord qies li dan aktarx li tpoġġa biex jaqta' mill-umdità tal-art u biex il-faċċata tkun tista' titnaddaf aktar faċilment, u dan huwa xogħol li jista' jitneħħa faċilment fi tmiem il-kirja. Min-naħa l-oħra l-appellant jgħid li l-ħsara potenzjali bl-impożizzjoni fuqu tal-penali, kellha tkun ikkunsidrata bħala preġudizzju sostanzjali għalih, u għalhekk il-Bord kellu jilqa' t-talba tiegħu u jittermina l-kirja tal-appellata. L-appellant qal li l-Bord illimita l-konsiderazzjoni tiegħu dwar 'preġudizzju' għal wieħed strutturali, u dan meta l-preġudizzju finanzjarju soffert minnu kien wieħed daqstant gravi, jekk mhux akbar. Qal li fil-fatt għandu jirriżulta li sallum il-penali telgħet għal €204,000, li bejn wieħed u ieħor huwa ekwivalenti għall-valur tal-fond. L-appellant qal li għalhekk l-impożizzjoni ta' tali penali għandha tiġi kkunsidrata bħala preġudizzju serju, li għandu jwassal għat-teħid lura tal-fond mingħand l-inkwilina.

22. Il-Qorti tqis li dak li kien hemm bżonn fil-każ odjern, kienet biss ftit rieda tajba min-naħa tal-appellata sabiex titneħħa l-illegalità li minħabba fiha nħareġ l-Avviż ta' Infurzar mill-Awtorità tal-Ippjanar, madanakollu hija baqghet inadempjenti minkejja li ġiet interpellata diversi drabi. Però tibqa' l-possibbiltà li timmaterjalizza ruħha l-biżgħa tal-appellant li huwa jintalab iħallas il-penali qawwija li tissemma minnu fir-rikors tal-appell tiegħu. Ladarba fil-konfront tax-

xogħlijiet illegali mwettqa mill-appellata, inħareġ Avviż ta' Infurzar u ġiet imposta penali mill-Awtorità tal-Ippjanar ta' ħamsin Euro (€50) għal kull jum li huwa u l-appellata jitqiesu li mhuwiex konformi mal-Avviż ta' Infurzar, liema penali sallum telgħet għal aktar minn għal aktar minn €204,000, huwa evidenti li l-appellant qiegħed isofri preġudizzju serju. Din il-Qorti ma tistax taqbel mar-raġunament tal-Bord li *"… il-possibbiltà ta' xi sanzjonijiet pekunjarji fil-konfront tas-sid, hekk kif qed jallega huwa, hija bil-bosta remota u l-Bord jazzarda jgħid li hija remotissima".* Il-Qorti tqis illi l-appellant bħala s-sid tal-fond, qiegħed jiġi ppreġudikat b'mod serju, billi jinsab espost għall-penali qawwija minħabba x-xogħlijiet illegali mwettqa mill-appellata, li baqgħet ma kkonformatx mal-Avviż ta' Infurzar maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar, liema preġudizzju serju għandu jwassal għat-teħid lura tal-fond mingħand l-inkwilina

Għaldaqstant, in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li t-tielet aggravju tal-appellant huwa mistħoqq, u tilqgħu.

Ir-Raba' Aggravju: *[Dwar l-ispejjeż tal-kawża]*

23. L-appellant jgħid li wara li l-Bord ikkonkluda li kienet l-appellata li għamlet ix-xogħlijiet illegali in kwistjoni, ma kellux jiġi deċiż li huwa għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord.

24. Din il-Qorti tqis li ladarba ġie stabbilit li kienet l-appellata li għamlet l-illegalitajiet fil-fond u li baqgħet inadempjenti, minkejja li ġiet interpellata diversi drabi sabiex tneħħihom, u ladarba kienet din l-inadempjenza min-naħa tal-appellata li wasslitu sabiex jistitwixxi dawn il-proċeduri, ikun inġust li jiġi

deċiż li l-appellant għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord. Din il-Qorti għalhekk hija tal-fehma li dan l-aggravju għandu jintlaqa', u hija l-appellata li għandha tiġi kkundannata tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell, billi:

(i) Tilqa' l-ewwel aggravju, u tiddikjara nulla u irritwali l-parti tas-sentenza tal-Bord fejn dan issolleċita lill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex tintervjeni b'mod dirett dwar l-imsemmija illegalitajiet fil-fond, u dan peress li l-Bord aġixxa *ultra* u *extra petita*;

(ii) Tilqa' it-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji tal-appellant, u għalhekk tvarja s-sentenza tal-Bord tat-30 ta' Jannar, 2024 fejn ċaħad it-talbiet imressqa mill-appellant, u minflok tilqa' t-talbiet imressqa mill-appellant fl-intier tagħhom.

(iii) Tordna l-ħall tal-kirja tal-fond, u tipprefiġġi terminu ta' tliet (3) xhur li jibdew jiddekorru mit-8 ta' Jannar, 2025, sabiex l-intimata, hawnhekk l-appellata, tirrilaxxja l-pussess vakanti tal-fond favur ir-rikorrent, hawnhekk l-appellant.[2]

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellata.

[2] Korrezzjoni awtorizzata ai termini tal-artikolu 175(2) tal-Kap. 12, skont id-digriet mogħti fit-08.01.2025.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur