MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-20 ta' Novembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 97/2012 LM

Spiteri C.S. Limited (C 31058)
('ir-rikorrenti')

vs.

Martin Buhagiar (K.I. nru. 656561M) u
Maria Buhagiar (K.I. nru. 369056M)
('l-intimati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul b'mod prinċipali mill-intimati **Martin Buhagiar (K.I. nru. 656561M)** u **Maria Buhagiar (K.I. nru. 369056M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati'], mis-sentenza mogħtija fl-20 ta' Frar, 2024 [minn issa 'is-sentenza appellata'], mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], li ddeċieda t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti **Spiteri C.S. Limited (C 31058)** [minn issa

'l quddiem 'is-soċjetà rikorrenti'] fil-konfront tal-intimati, liema appell prinċipali ġie segwit minn appell inċidentali intavolat mis-soċjetà rikorrenti. Il-Bord iddeċieda t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-intimati, kif ġej:

> *"Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord jiddeċiedi billi:*
>
> *1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba (fn. 31: stante li din ġiet deċiża fil-bidu tal-proċeduri kif fuq spjegat);*
>
> *2. Jilqa' t-tieni talba u jordna lill-intimati jħallsu s-somma ta' elf mija u tmintax-il Euro (€1,118) lir-rikorrenti bħala kera għall-fond numru 32, Triq San Lazzaru, Cospicua; u*
>
> *3. Jiċħad it-tielet u r-raba' talba kif dedotti.*
>
> *Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ kulħadd ibati l-ispejjeż tiegħu ta' dawn il-proċeduri."*

<u>Fatti</u>

2. Fir-rikors ippreżentat quddiem il-Bord, is-soċjetà rikorrenti spjegat li fis-sena 1987, George Spiteri, illum defunt, li jiġi missier Carmelo Spiteri, direttur tas-soċjetà rikorrenti, kien kera l-fond numru 32, Triq San Lazzru, Cospicua [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], lill-intimati jew min minnhom sabiex jintuża bħala kamra separata li ma tinfed mal-ebda proprjetà oħra, u li kellha bieb li jagħti għal fuq it-triq. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li fil-ftehim ta' kiri ma ġie mifthiem l-ebda terminu lokatizju, iżda ġie pattwit li l-kera kellha tkun ta' mija u disgħa u tletin Euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€139.75) fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Qalet li l-intimati kienu ħallsu l-ewwel pagament, iżda mit-12 ta' Marzu, 1988 'il quddiem, ma għamlu l-ebda ħlas ieħor tal-kera dovuta. Qalet ukoll li l-fond in kwistjoni sussegwentement ġie ttrasferit lil George Spiteri (Successors) Limited, u wara li l-assi ta' din il-kumpannija ġew diviżi, il-fond *de quo* ġie trasferit lis-soċjetà rikorrenti fis-sena 2004. Is-soċjetà

rikorrenti spjegat illi l-intimati ġew ripetutament avżati kemm mis-soċjetà George Spiteri (Successors) Limited, kif ukoll minnha, sabiex jiltaqgħu u jirrisolvu l-pendenzi ta' bejniethom dwar kera dovuta, u dan anki permezz ta' diversi ittri kemm bonarji kif ukoll uffiċjali. Is-soċjetà rikorrenti qalet li dan in-nuqqas jammonta għal ksur ċar tal-kundizzjonijiet lokatizji, senjatament l-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema ksur jintitolaha tirriprendi l-fond. Kompliet tgħid li barra minn hekk, l-intimati jew min minnhom, għamlu tibdiliet strutturali fil-fond mingħajr il-permess tagħha, u biddlu l-użu tal-fond minn kamra separata totalment mill-fond adjaċenti u b'entratura għaliha, għal parti mid-dar proprjetà tal-intimati jew min minnhom, billi niffduha mal-fond numru 33, Triq San Lazzru, Cospicua. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-intimati għalhekk neħħew għal kollox il-bieb li kien hemm fl-entratura għall-fond numru 32, u dan billi imbarrawh bil-ġebel, u dan ukoll jammonta għal ksur palesi tal-kundizzjonijiet lokatizji, u jintitolaha tirriprendi lura l-imsemmi fond b'ordni tal-Bord. Is-soċjetà rikorrenti insistiet li għalhekk jeżistu l-elementi kollha rikjesti mil-liġi a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex l-intimati m'għandhom l-ebda eċċezzjonijiet validi x'jagħtu skont il-liġi, u għalhekk il-kawża għandha tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ u skont proċeduri speċjali sommarji. Is-soċjetà rikorrenti talbet lill-Bord jipproċedi bid-dispensa tas-smigħ; jiddikjara li l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu s-somma ta' elf, mija u tmintax-il Euro (€1,118) bħala kera minn mindu l-fond sar parti mill-assi tas-soċjetà rikorrenti; jikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju jirripristinaw a spejjeż tagħhom il-fond għall-istat li kien fih qabel sar it-tibdil strutturali, u fin-nuqqas jordna lis-soċjetà rikorrenti tagħmel dan, anke okkorrendo bil-ħatra ta' periti nominandi iżda a spejjeż tal-intimati

jew min minnhom. Is-soċjetà rikorrenti talbet ukoll li l-intimati jiġu ordnati jiżgumbraw mill-fond, u jirrilaxxaw il-pussess vakanti tiegħu favur tagħha.

3. L-intimati wieġbu li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante li dak allegat minnha mhuwiex minnu. Qalu li l-ġudizzju ma huwiex integru għaliex l-intimati mhumiex l-uniċi werrieta tal-mejjet Carmelo Buhagiar. L-intimati qalu li s-soċjetà rikorrenti m'għandhiex interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri, u dan għaliex il-garaxx li qiegħed jiġi indikat ma jeżistix bħala entità separata, u dan stante li l-fond in kwistjoni kien ġie akkwistat permezz ta' kuntratt pubbliku tas-6 ta' Settembru, 1968 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, fejn George Spiteri kien ittrasferixxa lil Carmelo Buhagiar, il-fond 33, Triq San Lazzarus, Cospicua, li kien jinkludi wkoll il-kamra li kienet ilha tintuża u tiġi okkupata mill-missier u anki mill-intimati minn dak iż-żmien. Qalu wkoll li l-Bord huwa nieqes mill-kompetenza *rationae materiae* billi l-punt legali huwa titolu ta' proprjetà. Żiedu jgħidu li, *dato ma non concesso* li hemm xi punt favur is-soċjetà rikorrenti, l-intimati akkwistaw il-garaxx imsemmi permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva, u dan stante li okkupaw il-fond *in buona fede* għal aktar minn għaxar snin *ai termini* tal-liġi, u huma m'għamlu l-ebda tibdil strutturali fil-fond iżda ħallewh kif kien fi żmien missierhom. Eċċepew ukoll li fi kwalunkwe każ l-intimazzjonijiet magħmula mhumiex korretti u huma nulli billi ma jindikawx il-fatti preċiżi li dwarhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti.

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza appellata, l-Bord iddeċieda billi astjena milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li din kienet diġà ġiet deċiża; laqa' t-tieni talba u ordna lill-intimati jħallsu s-somma ta' elf, mija u tmintax-il Euro

(€1,118) lir-rikorrenti bħala kera għall-fond numru 32, Triq San Lazzru, Cospicua; u ċaħad it-tielet u r-raba' talbiet kif dedotti, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra**:*

Illi din hija talba mir-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja u konsegwentement sabiex l-intimati jirrilaxxaw il-pussess vakanti tal-fond numru 32, Triq San Lazzru, Cospicua, minħabba li għamlu tibdil strutturali, ossija li niffdu l-fond ma' fond ieħor li jappartjeni lill-intimati kif ukoll li imbarraw il-bieb tal-fond li kien jagħti għal ġot-triq. Barra minn hekk l-intimati skont is-soċjetà rikorrenti ilhom is-snin ma jħallsu l-kera dovuta.

Il-Bord ukoll jinnota li għalkemm il-vertenza hija waħda pjuttost sempliċi li tittratta kamra waħda din il-kawża ttawlet inutilment mill-partijiet.

Ikkunsidra:

Il-Bord jidhirlu li l-ewwel u qabel kollox għandu jara jekk din il-kamra hijiex effettivament tas-soċjetà rikorrenti jew jekk effettivament hix tal-intimati kif qed isostnu huma li kien missierhom li xtraha permezz tal-kuntratt tas-6 ta' Settembru, 1968 li huma ppreżentaw a folio *29* et sequitur *tal-proċess.* ***Dan qed jingħad mhux għax dan il-Bord huwa munit b'xi setgħa li jiddeċiedi fuq it-titolu ta' proprjetà imma biex jara jekk prima facie jistax ikompli jistħarreġ il-każ de quo.***

Dan il-kuntratt mingħajr ebda dubbju jitkellem fuq il-fond 33, fi Triq San Lazzaru, Cospicua, u fl-ebda ħin ma hemm indikat in-numru 32. Jidher ukoll li George Spiteri skont l-istess kuntratt kien xtara l-fondi 33 u 34 mingħand ċertu Pietru Paolo Azzopardi u dan fil-21 ta' Lulju, 1947.

Mid-dokumenti ppreżentati mis-soċjetà rikorrenti jidher li b'mod konsistenti l-kamra 32, Saint Lazarus Street, Cospicua tappartjeni lilhom. (fn. 19: folio 40 et seq *tal-proċess)*

Il-fatt li l-intimati u l-provi tagħhom jgħidu u juru li huma jafuha hekk sa mill-1968 ma jfissirx li dik il-kamra partikolari kienet tagħmel parti mill-akkwist ta' missierhom fl-istess sena għax kif ġa ngħad mill-provi dokumentarji li għandu quddiemu dan il-Bord ma jirriżultax li din il-kamra bin-numru 32 inbiegħet lil misiserhom mal-fond numru 33.

Għaldaqstant, il-Bord iħoss li għandu jkompli jistħarreġ it-talbiet tar-rikorrenti biex jara jekk hux mistħoqqa.

Ikkunsidra:

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. 20: 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 De Gaetano, Onor. Imħallef Joseph D. Camilleri, Onor. Imħallef Joseph A. Filletti, pġ. 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-ċirkostanzi, 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 tibdil 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 puntalment il-kera li kellu jagħti, jew <u>ikun għamel ħsara ħafna fil-fond</u>, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxa 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' sid il-kera." (*sottolinear tal-Bord)*

Ikkunsidra:

Il-Bord irid ifakkar li huwa importanti ħafna li 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. 21: ***Anna Maria Spiteri Debono vs Paul Borg*** *deċiża fl-20 ta' Ottubru, 2003. Ara wkoll il-Massimarji tal-Imħallaef Philip Sciberras – it-Tieni Volum Dritt Sostantiv paġna 822 per Onor. Imħallef Grazio Mercieca). Irid jingħad ukoll però li hemm presunzjoni 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 tipprezumi illi, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-kerrej irċieva l-fond lilu mikri fi stat tajjeb, u kwindi d-danni li jkunu fil-fond għandhom jiġu kkunsidrati li saru matul il-lokazzjoni li sar favur tiegħu u li għandu jirrispondi għalihom."

Għalhekk, 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 jippruva li l-fond ġarrab ħsarat konsiderevoli mill-inkwilin. 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. 22: sottolinear ta' dan il-Bord). Hekk ukoll lanqas ma huwa biżżejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jipprovax 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** ġie ritenut:*

"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 għal-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 wkoll mal-mod kif dawn il-ħsarat kienu jippreġudikaw il-godiment tal-fond u l-interess tal-lokatur."

*Il-ġurisprudenza tagħna fis-sentenza **Elizabeth Darmanin vs Rev. Kann. Anton Galea et**, Appell deċiż fl-24 t'April, 1988 tisħaq 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 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. 1 p. 211) ... 'ċertament wieħed mill-kriterji li jeskludu din l-entità jista' jkun dak tal-faċili riparabbilità tad-dannu' (Kollezzjoni Vol. XLVII P.I. p. 264). (*fn. 23: 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 li 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 l-Bord għalhekk irid jikkunsidra jekk il-fatt li ġie imbarrat il-bieb prinċipali tal-fond kif ukoll li l-istess fond tniffed ma' fond ieħor joħloqx preġudizzju gravi għas-soċjetà rikorrenti **u dan BISS fl-isfond ta' kif ġraw u jirriżultaw l-affarijiet mill-atti**. (fn. 24: Il-Bord jemmen li l-każ li għandu quddiemu hu partikolari ħafna u inħema fi sfond meta l-ħajja soċjali f'Malta fis-sittinijiet kienet differenti mmens minn dak tal-lum u tal-perijodu meta nfetħet il-kawża).*

*Fis-sentenza reċenti ta' dan il-Bord kif presedut mill-allura Maġistrat, illum Imħallef, Dottor Josette Demicoli **Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Reverendu Dun Roderick Camilleri et**, (107/2016) deċiża fit-22 ta' Settembru, 2022 u liema sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) per Onorevoli Imħallef Lawrence Mintoff aktar kmieni din is-sena (fn. 25: App. Inf. Nru. 107/2016 LM) intqal:*

"il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna dejjem kienet fis-sens li l-inkwilin huwa permess jagħmel tibdiliet fil-fond mikri lilu, anke mingħajr il-kunsens tas-sid, u mingħajr ma jinkorri s-sanzjoni estrema tar-ripreża tal-pussess, jekk dak it-tibdil ikun jissodisfa l-ħames kriterji elenkati konsistentement fl-istess ġurisprudenza, u senjatament:

(i) Ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira;
(ii) Ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-kirja;
(iii) Ma jippreġudikawx id-drittijiet ta' proprjetà, speċjalment għal dak li jirrigwarda s-solidità tal-fabbrikat;
(iv) Jistgħu jiġu rimossi f'lokhom fi tmiem il-kirja;
(v) Ikunu neċessarji u utili għall-godiment tal-post. (fn. 26: ara fost oħrajn **Maria Nicholas et vs Daniel Attard**, Appell (Inferjuri), 4.11.2016 u l-interpretazzjoni li l-Qorti tat lill-istess ħames kriterji)

Dan il-Bord qies bir-reqqa dawn il-kriterji, u l-mod kif ġew applikati fl-aħħar snin f'xenarji simili għal dak mertu ta' din il-kawża, fejn jirriżulta li saru modifiki strutturali pjuttost notevoli, mingħajr permess ta' żvilupp, sabiex il-fond jintuża b'mod aktar komdu għall-iskop oriġinali li għalih saret il-kirja. Dan il-Bord jidhirlu li għandu jagħmel tiegħu, u jsegwi f'dan il-każ, l-apprezzament ta' fatt u liġi li għamlet il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Marilyn Tanti vs Jacqueline Zammit.**'

Il-Bord jidhirlu ukoll li meta l-inkwilini għaqqdu l-fond 33 ma' dak 32 għamlu hekk għax kellhom familja kbira kif jirriżulta mill-provi akkwiżiti fl-atti u l-proprjetarju/i tal-fond ma għamel xejn mill-1968 'il quddiem biex joġġezzjona għal tali kambjament*. (fn. 27: Il-Bord iqis li matul is-snin is-sidien tal-fond ukoll inbidlu u mhux ċar jekk George Spiteri qattx oppona għal tali tibdil strutturali fil-bidu tal-kirja).* ***Issa wara għexieren ta' snin ma jistax jippretendi li, ladarba ma oġġezzjonax, ma ħax ħsieb ħwejġu billi minn żmien għal żmien ma marx jiċċekkja l-fond*** **de quo** ***u kien biss meta fetaħ din il-kawża fl-2012, juża tali pretensjoni biex jiżgombra l-inkwilini.***

Jekk il-Bord jiddeċiedi b'mod differenti fuq dan il-punt allura jkun qed juża l-arma estrema tal-iżgumbrament b'mod inġust u ta' dannu gravi għall-intimati. B'hekk ma jkunx qed joħloq bilanċ ġust bejn il-kontendenti. Ta' min ifakkar li l-fond **de quo** ***jagħmel parti integrali mill-abitazzjoni tal-intimati u li ilu hekk għal għexieren ta' snin bla ma l-proprjetarji qatt qalulhom xejn.***

Għaldaqstant, meta jara l-assjem tal-provi l-Bord iqis li t-talba għall-iżgumbrament ibbażata fuq tibdil strutturali mingħajr il-kunsens tas-sidien mhux mistħoqqha.

Ikkunsidra:

Issa huwa ben risaput li wieħed mill-obbligi prinċipali tal-kerrej hu li jħallas il-kera.

*F'dan il-każ huwa ben ovvju li l-kera ma tħallsitx u għadha mhux qed titħallas għax l-intimati huma taħt l-impressjoni li l-ebda kera ma hija dovuta ladarba huma tal-fehma, **ħażina**, li l-kamra hija tagħhom. Għalkemm ma jidhirx li huma ġew b'xi mod interpellati biex iħallsu l-kera matul dawn l-aħħar snin, huma lanqas fil-mori ta' din il-kawża ma ddepożitawhom taħt l-awtorità tal-Qorti. (fn. 28: l-ittri mibgħuta lil Marthese Buhagiar, li, milli jidher din ma teżistix, jirrisalu għall-1998. Folio 54, 55 u 56 tal-proċess, meta l-kawża infetħet snin wara, ossija 2012. Ara f'dan is-sens dwar kredibbilità tax-xhieda dwar ħlas tal-kera fis-sentenza **Joseph Mercieca et vs Christopher Engerer** (App. Nru. 203/98) deċiża mill-Qorti tal-Appell per S.T.O. Prim'Imħallef Joseph Said Pullicino nhar it-28 ta' Diċembru, 2001. Milli jidher il-kera dovuta kienet dik ta' LM60 fis-sena skont folio 230 tal-proċess).*

*Fis-sentenza **Alfred Falzon u Nathalie Rodger bħala prokuratur speċjali tal-assenti Frances Falzon vs Karmenu u Monica konjuġi Scerri** (App. Ċiv. Nru. 128/2998/1) deċiż fit-23 ta' Ġunju, 2004 mill-Qorti tal-Appell per Onorevoli Imħallef Philip Sciberras ġie ritenut li jispetta lis-sid li jipprova li jagħmel interpellanza skont il-liġi għall-kera dovuta. (fn. 29: paġna 8). Dan ma jidhirx li hu l-każ fil-vertenza odjerna. Barra minn hekk is-sid ma jistax jinqeda bi kwalunkwe skuża ta' nuqqas ta' kera biex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilini. (fn. 30: ara wkoll per eżempju **Stanislaw Borg vs Borg and Aquilina Ltd**. (App. Nru. 122/2011/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar 24/9/2014 per Onorevoli Imħallef Edwina Grima. Paġni 9 u 11).*

Il-Bord iqis li ladarba kien hemm interprellanza biss tramite l-kawża għall-kera, l-intimati ma jaħtux għal nuqqas ta' inadempjenza u s-soċjetà rikorrenti ma tistax tinqeda b'dan il-fatt biex tiżgombra lill-intimati.

Madanakollu, ladarba t-talba għall-ħlas, issa ilha aktar minn 10 snin li saret permezz ta' din il-kawża u l-intimati baqgħu inadempjenti allura jkun ġust u ekwu li t-tieni talba tagħhom għall-ħlas tal-kera dovuta tintlaqa'."

L-Appell

5. Fir-rikors tal-appell imressaq fil-11 ta' Marzu, 2024, l-intimati hawnhekk l-appellanti talbu lil din il-Qorti jogħġobha tirriforma s-sentenza appellata, billi

filwaqt li tikkonfermaha in kwantu astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba, u ċaħdet it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti, u tħassarha u tirrevokaha fil-bqija tagħha, u minflok tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti, u tilqa' l-ewwel, ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-intimati, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrenti.

6. Fl-ewwel aggravju tagħhom, l-intimati jgħidu li ladarba l-kawża kienet qiegħda tindirizza l-eżistenza *o meno* ta' kirja fuq il-fond numru 32, Triq San Lazzru, Bormla, u l-allegat tibdil strutturali fl-istess fond, meta mhux kontestat li l-fond numru 33, Triq San Lazzru, Bormla, huwa proprjetà esklussiva tagħhom, u għalhekk fl-ewwel lok il-Bord kellu jevalwa jekk dak allegat mir-rikorrenti jiġifieri li l-fond numru 32 huwa proprjetà tas-soċjetà rikorrenti, huwiex minnu jew le. L-intimati qalu li dan ma sarx, u meta wieħed jeżamina l-proċess kollu, huwa ċar li l-allegazzjoni tas-soċjetà rikorrenti dwar l-eżistenza ta' kirja fuq il-fond numru 32, Triq San Lazzru, Bormla, mhijiex waħda li ġiet sostanzjata mis-soċjetà rikorrenti. Hawnhekk l-intimati għamlu riferiment għax-xhieda ta' Francis Spiteri, li waqt l-udjenza tal-20 ta' Marzu, 2017 stqarr li ma jafx favur min saret il-kirja. Julianne Muscat xehdet fil-25 ta' Marzu, 2017, li hija m'għandhiex kopja tal-ftehim ta' kiri, u li ma jeżistux *records* li qatt ġiet perċepita kera fuq il-fond. L-intimati qalu li huma ma jistgħux jifhmu kif il-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu meta Julianne Muscat stess qalet li hija ma tafx jekk din il-kirja teżistix jew le, liema stqarrija ssostni t-teżi tal-intimati li l-kamra qatt ma kienet mikrija, u kienet dejjem tifforma parti mill-fond numru 33, Triq San Lazzru, Bormla, fejn għexu u ilhom jgħixu minn twelidhom.

7. L-intimati għamlu riferiment għall-artikolu 1531A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid li r-relazzjoni lokatizja trid tkun mibnija fuq stipulazzjoni ċara tal-perijodu tal-kirja, l-użu miftiehem tal-fond mikri, u d-deskrizzjoni tal-proprjetà mikrija nnifisha. L-intimati qalu li mix-xhieda u mill-provi prodotti, l-ebda waħda minn dawn ir-rekwiżiti ma ġiet ippruvata sal-livell li trid il-liġi. Qalu wkoll li lanqas ma ġie ppruvat min huwa l-inkwilin rikonoxxut. L-intimati qalu li l-Bord lanqas ma eżamina u ffiltra bir-reqqa dak dikjarat mir-rikorrenti li sar xi tibdil strutturali fil-fond, u l-Bord donnu aċċetta x-xhieda ta' terzi, *detto del detto,* sabiex wasal għad-deċiżjoni tiegħu. L-intimati qalu li s-soċjetà rikorrenti ma ġabet l-ebda prova li kien sar xi tibdil strutturali fil-fond, u Julianne Muscat stess fix-xhieda tagħha qalet li kienu tliet diretturi, identifikati bħala Salvu, Frans u Giuseppi Spiteri, li infurmawha li kien sar tibdil strutturali fil-fond. L-intimati qalu li ż-żewġ premessi li fuqhom huma msejsa dawn il-proċeduri, jiġifieri l-eżistenza ta' kirja, u t-tibdil strutturali fil-fond, ma ġewx ippruvati b'mod konkret. Qalu wkoll li r-rikorrenti naqset milli tipprova dan it-tibdil strutturali b'liema mod seħħ. L-intimati qalu li l-Bord ma setax abbażi tal-pożizzjoni li ħadet is-soċjetà rikorrenti f'dawn il-proċeduri, ikun moralment konvint li r-rikorrenti kellha raġun fil-pretensjonijiet tagħha. Qalu li dwar il-premessa tat-tibdil strutturali, iż-żewġ partijiet ressqu teżijiet u provi totalment distinti minn xulxin, u l-Bord kellu jiffavorixxi t-teżi tagħhom fuq dik tar-rikorrenti.

8. Fit-tieni aggravju tagħhom, l-intimati qalu li fin-nuqqas ta' kull prova raġonevoli li ssostni l-eżistenza ta' kirja fuq il-fond numru 32, Triq San Lazzru, Bormla, *dato ma non concesso* li dan il-fond ma nxtarax minn missier l-intimati fis-sena 1968 bħala parti mill-fond 33, l-intimati xorta waħda huma mħarsa mill-protezzjoni garantita mill-istitut tal-*usucapio.* L-intimati qalu li l-Bord naqas milli

jikkunsidra r-raba' eċċezzjoni tagħhom, minkejja li l-kwistjoni preliminarja hija ċara rigward il-preskrizzjoni akkwiżittiva bħala punt favur tagħhom. Qalu li huma ġabu prova li ilhom jgħixu u jagħmlu użu minn dan il-fond mis-sena 1968, u min-naħa tar-rikorrenti ma nġabet l-ebda prova li turi li b'xi mod din il-kamra kienet xi darba suġġetta għal kirja. L-intimati qalu li, fir-rigward tal-fond, huma jissodisfaw l-element materjali tal-pussess, u ċioe l-poter tal-fatt fuq il-ħaġa, kif ukoll l-element intenzjonali. Qalu li huma dejjem kellhom l-animu li titlob il-liġi, jiġifieri li jgawdu l-ħaġa bħallikieku huma kienu l-proprjetarji tagħha. L-intimati saħqu li l-Bord ma kkummenta xejn dwar l-*usucapione* eċċepita minnhom, li skont ġurisprudenza tal-Qrati tagħna hija titolu li jorbot fuq kulħadd. Qalu wkoll li, meta wieħed iħares lejn it-talbiet imressqa, is-soċjetà rikorrenti tipprova dgħajjef id-dritt tal-proprjetà fuq il-fond numru 33. L-intimati qalu li meta l-Bord naqas milli jiddeċiedi dwar id-dritt tal-proprjetà tagħhom, dan kien qiegħed iċaħħadhom mid-dritt tal-proprjetà tagħhom fl-aktar parametri assoluti tiegħu. L-intimati qalu wkoll li huma xehdu li d-dar baqgħet iżżomm l-istess forma, u li qatt ma żdiedu kmamar jew sulari fl-istess dar, u li huma dejjem kienu jafu d-dar kif inhi fil-preżent. L-intimati qalu li dawn id-dikjarazzjonijiet tagħhom qatt ma ġew kontradetti mir-rikorrenti, u ma hemm l-ebda dubju li huma ilhom jgħixu fil-fond in kwistjoni mis-sena 1968, *in buona fede,* u mingħajr ebda interruzzjoni. L-intimati qalu li huma ssodisfaw il-ħames elementi, jiġifieri, titolu tajjeb, eżerċizzju bħala sid, *buona fede*, pussess u l-mogħdija taż-żmien li trid il-liġi, hekk kif jirriżulta b'mod ċar li huma dejjem għexu fil-fond 33, Triq San Lazzaru, Bormla, u għalhekk il-Bord kellu jaqta' u jiddeċiedi favur tagħhom.

Ir-Risposta tal-Appell

9. Fir-risposta tagħha, is-soċjetà rikorrenti qalet li l-appell tal-intimati għandu jiġi respint *in toto.* Spjegat li fis-sena 1987, George Spiteri, illum mejjet, missier Carmelo Spiteri, direttur tagħha, kien kera l-fond numru 32, Triq San Lazzru, Cospicua, lill-intimati sabiex jagħmlu użu minnu bħala kamra, liema kamra ma kinitx tinfed mal-proprjetà tagħhom u kellha bieb li jagħti għal fuq it-triq. Qalet li fil-lokazzjoni ma ġie pattwit l-ebda terminu jew perijodu lokatizju, iżda ġie pattwit li l-kera għandha tkun ta' €139.75 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Qalet ukoll li l-intimati ħallsu l-ewwel perijodu, iżda mit-12 ta' Marzu, 1988 'il quddiem, qatt ma tħallset aktar kera. Ir-rikorrenti qalet li l-fond numru 32, Triq San Lazzru, Cospicua sussegwentement ġie trasferit lil George Spiteri Limited, u wara li l-assi ta' George Spiteri Limited ġew diviżi, il-fond ġie trasferit lis-soċjetà rikorrenti fis-sena 2004. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-intimati għamlu tibdil strutturali fil-fond mingħajr il-permess tagħha, u bidlu l-użu tal-fond minn kamra separata totalment mill-fond adjaċenti u b'entratura għaliha, għal parti mid-dar tal-intimati jew min minnhom, billi niffduha mal-kumplament tad-dar tagħhom. Is-soċjetà rikorrenti qalet ukoll li l-intimati imbarraw bil-ġebel bieb tal-fond li kien jagħti għal ġot-triq.

10. B'riferiment għall-ewwel aggravju tal-intimati, is-soċjetà rikorrenti qalet li l-intimati qegħdin jippretendu li din il-Qorti bħala Qorti tal-Appell, terġa' tidħol fil-provi, għaliex skont huma l-Bord m'għamilx apprezzament jew analiżi tajba tal-provi li kellu quddiemu. Qalet li hija ma taqbilx ma' dan, u fi kwalunkwe każ l-apprezzament tal-fatti li sar mill-Ewwel Qorti m'għandux jiġi ddisturbat minn din il-Qorti ta' reviżjoni, ħlief f'ċirkostanzi estremi. Is-soċjetà rikorrenti qalet

ukoll li ma jeżistux motivi gravi għalfejn din il-Qorti għandha terġa' tidħol fl-apprezzament tal-provi li għamel il-Bord, hekk kif jirriżulta li dan għamel apprezzament tajjeb tal-provi li kellu quddiemu. Is-soċjetà rikorrenti qalet li hija rnexxielha tipprova li hija s-sid tal-fond numru 32, Triq San Lazzaru, Cospicua, li kien inxtara oriġinarjament minn George Spiteri permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Jannar, 1967 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. Qalet li l-fond tal-intimati, in-numru 33, kien ukoll ta' George Spiteri, iżda dan inbiegħ lill-aventi kawża tal-intimati permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Settembru, 1968 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras. Kompliet tgħid li fil-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 1967 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, il-fond numru 32, Triq San Lazzaru, ġie deskritt bħala kantuniera ma' sqaq numru 1, Triq San Lazzaru, Cospicua, u huwa ċar u ovvju li l-fond 33 li nxtara minn Carmelo Buhagiar kien sovrappost għall-proprjetà tal-istess George Spiteri. Qalet ukoll li l-kwistjoni dwar in-nuqqas ta' separazzjoni tal-garaxx u l-fond tal-intimati ġiet miċħuda bħala fatt mill-Bord fis-sentenza preliminari, u li minn din is-sentenza ma sarx appell, u għalhekk din il-kwistjoni hija *res judicata.* Qalet ukoll li tirriżulta ampjament l-eżistenza ta' kirja, hekk kif jirriżulta li l-familja Buhagiar kienu jikru l-fond, iħallsu l-kera, u f'daqqa waħda huma waqfu jħallsu l-kera. Qalet li din kienet kirja antika, u l-persuni involuti fit-tmexxija tas-soċjetà rikorrenti jistgħu biss jistrieħu fuq dokumenti li kellhom dwar kirjiet li kienu jipperċepixxu. Qalet li din il-Qorti għandha tiskarta r-riferiment li sar għall-artikolu 1531A tal-Kap. 16 għaliex dan ma japplikax fil-każ odjern. Ir-rikorrenti insistiet li l-familja Buhagiar għamlu tibdiliet strutturali u niffdu l-fond numru 32 mikri lilhom mal-fond numru 33 proprjetà tagħhom, billi bidlu l-bieb ta' barra f'tieqa. Qalet ukoll li mill-provi jirriżulta li l-fond numru 32, Triq San Lazzaru, Cospicua, ġie internament imniffed mal-fond numru 33, u

għalhekk m'hemmx dubju li saru l-imsemmija tibdiliet strutturali fil-fond. Qalet li filwaqt li l-Bord ikkonstata li kien hemm tibdil strutturali, qies li dan ma kienx ta' preġudizzju sinifikanti li jimmerita żgumbrament. Qalet li l-bażi għal din il-konklużjoni mhijiex id-*detto del detto* li jsemmu l-intimati, iżda d-dokumenti, kuntratti u konsegwenza loġika tal-fatti quddiem il-Bord, hekk kif għandu jirriżulta li hemm probabbilità qawwija li saru l-imsemmija tibdiliet strutturali.

11. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-intimati, is-soċjetà rikorrenti qalet li għandu jirriżulta li hemm prova ċerta li meta l-aventi kawża tal-intimati xtraw fond adjaċenti u sovrastanti, il-fond kien għadu proprjetà tagħha, u f'dawn iċ-ċirkostanzi qatt ma jista' jkun hemm preskrizzjoni akkwiżittiva favur l-intimati. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-fond qatt ma ġie ttrasferit favur l-intimati ħlief b'titolu ta' kera, u jerġa' jingħad li l-fond numru 33, Triq San Lazzaru, Cospicua, li huwa l-fond proprjetà tal-intimati, inxtara mill-aventi kawża tal-intimati minn għand George Spiteri, permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Settembru, 1968, fejn ġie deskritt li l-fond huwa in parti sovrappost għal beni tal-istess venditur. Qalet li għalhekk l-intimati ma jistgħux jivvantaw titolu ta' preskrizzjoni akkwiżittiva fuq fond li kienu jafu li mhuwiex tagħhom, u l-*animo domini* neċessarju kien assenti totalment, apparti l-fatt li la din il-Qorti u lanqas il-Bord m'għandhom ġurisdizzjoni jiddeċiedu fuq dan il-punt.

<u>L-appell inċidentali</u>

12. Is-soċjetà rikorrenti ressqet ukoll appell inċidentali mid-deċiżjoni tal-Bord, liema appell inċidentali huwa xprunat mill-fatt li l-Bord naqas milli jilqa' t-tielet u r-raba' talbiet tagħha, u fejn il-Bord iddeċieda li kull parti għandha tbati

l-ispejjeż tagħha f'dawn il-proċeduri. Is-soċjetà rikorrenti qalet li hija ma taqbilx mal-osservazzjonijiet u mad-deċiżjoni tal-Bord li jekk jiddeċiedi li l-intimati għandhom jiżgumbraw mill-fond, huwa jkun qiegħed jonqos milli joħloq bilanċ ġust bejn il-kontendenti. Is-soċjetà rikorrenti għamlet riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna li proprju jittrattaw dan il-punt tat-tibdil strutturali f'fondi mikrija, u qalet li t-teżi li l-intimati niffdu l-fond għaliex kellhom familja kbira, hija biss suppożizzjoni tal-Bord u ma toħroġx mill-atti, u din mhijiex raġuni valida sabiex l-intimati jagħmlu tagħhom dak li mhux, bi preġudizzju għas-sidien.

13. It-tieni aggravju tas-soċjetà rikorrenti huwa bbażat fuq il-parti tad-deċiżjoni tal-Bord li f'dawn il-proċeduri kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha. Qalet li hija tal-fehma li huma l-intimati li għandhom ibatu l-ispejjeż, u dan għaliex mhuwiex ikkontestat li huma niffdu u għamlu tagħhom il-fond li qatt ma kien jappartjeni lilhom, u dan anki billi waqfu jħallsu l-kera dovuta minnhom.

<u>Ir-Risposta għall-Appell Inċidentali</u>

14. L-intimati wieġbu li l-appell inċidentali tas-soċjetà rikorrenti jagħti l-impressjoni li l-iżgumbrament huwa xi forma ta' rimedju li jista' jagħmel ġustizzja. Qalu li anki l-Bord irrefera għal dan ir-rimedju bħala 'arma estrema' li jista' jkun ta' dannu għalihom. L-intimati saħqu li anki f'każ li jiġi stabbilit li bejn il-partijiet hemm relazzjoni lokatizja, wieħed irid jiftakar li l-iżgumbrament huwa l-aktar rimedju estrem għall-inkwilin. Qalet ukoll li jekk kien hemm tibdil strutturali, anki jekk huma qegħdin jiċħdu din l-allegazzjoni, is-soċjetà rikorrenti setgħet ħadet numru ta' miżuri bħala prekawzjoni, liema miżuri ma jirrikjedux sforzi kbar min-naħa tagħha, iżda huma biss prinċipji mnebbħa mill-prinċipju tal-

bonus paterfamilias. Hawnhekk l-intimati għamlu riferiment għal insenjamenti tal-Qrati tagħna, fejn ingħad li min ikun passiv u traskurat bi ħwejġu, ma jistħoqqlux il-protezzjoni tal-Qorti.

15. B'riferiment għat-tieni aggravju tas-soċjetà rikorrenti, l-intimati qalu li l-Bord uża d-diskrezzjoni tiegħu fil-limiti tal-artikolu 223(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk din il-Qorti m'għandhiex tqis li dan l-aggravju huwa wieħed fondat fid-dritt.

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

16. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex l-ewwel tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-partijiet rispettivi, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-partijiet.

L-Ewwel Aggravju: *[Il-kwistjoni tat-titolu tal-intimati fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri]*

17. L-intimati jgħidu li l-Bord kellu jevalwa t-titolu tas-soċjetà rikorrenti fuq il-fond, u dan in vista tal-fatt li ma ngħabet l-ebda prova tal-eżistenza tal-kirja mis-soċjetà rikorrenti favur tagħhom. Hawnhekk l-intimati għamlu riferiment għax-xhieda ta' esponenti tas-soċjetà rikorrenti, senjatament ix-xhieda ta' Francis Spiteri, li qal li huwa ma jafx favur min saret il-kirja, u x-xhieda ta' Julianne Muscat li qalet li s-soċjetà rikorrenti m'għandha l-ebda *records* tal-ħlas tal-kera u l-ebda kopja tal-ftehim tal-kirja. L-intimati saħqu li s-soċjetà rikorrenti mkien

ma ppruvat li l-fond numru 32 kien inkera lilhom. Qalu wkoll li s-soċjetà rikorrenti lanqas ma ppruvat li sar xi forma ta' tibdil strutturali fil-fond.

18. Il-Qorti tibda billi tirrileva li mill-atti jirriżulta li l-fond numru 32 inkera lill-intimati fl-1987, u dawn ħallsu l-kera għal sena waħda biss, u ma sar l-ebda ħlas tal-kera wara l-1988. Mill-atti jirriżulta wkoll li filwaqt li l-fond bin-numru 32, kien ġie akkwistat minn George Spiteri permezz ta' kuntratt iffirmat fis-17 ta' Jannar, 1967, u dan il-fond kien ġie deskritt bħala wieħed distrutt bil-ħidma tal-għadu, il-fond numru 33, Triq San Lazzaru, Cospicua ġie akkwistat mill-ante kawża tal-intimati b'kuntratt separat tas-6 ta' Settembru, 1968 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, fejn dan il-fond ġie deskritt bħala *'in parti sovrapposta għall-beni tal-istess venditur'*. Il-venditur kien George Spiteri. Is-soċjetà rikorrenti tispjega li l-fond numru 32 jinsab taħt il-fond bin-numru 33, u għalhekk il-Qorti tqis li ġie ppruvat b'mod ċar li l-fond numru 32 qatt ma kien jifforma parti integrali mill-fond 33, li ż-żewġ fondi ġew akkwistati separatament, u meta George Spiteri ttrasferixxa t-titolu tiegħu fuq il-fond bin-numru 33, il-fond bin-numru 32 ma kienx inkluż f'dan it-trasferiment. Il-Qorti qieset ukoll li minkejja n-nuqqas ta' prova fil-forma ta' skrittura tal-kirja, huwa ferm plawsibbli li sabiex il-fond numru 32 spiċċa f'idejn l-intimati, dan inkera lilhom jew lill-aventi kawża tagħhom. L-intimati jgħidu li m'hemmx provi li l-fond numru 32 kien is-suġġett ta' kirja favur tagħhom, però b'daqshekk ma jistax jingħad li l-fond numru 32 minn dejjem kien parti integrali mill-fond 33, għaliex mill-provi in atti jirriżulta li dan mhuwiex il-każ, u ż-żewġ fondi fil-fatt kienu tqiesu separatament. Jirriżulta wkoll mill-atti li esponenti tas-soċjetà rikorrenti għamlu diversi tentattivi sabiex jitkellmu mal-intimati tul is-snin, iżda min-naħa tal-intimati ma kienx hemm tweġiba għall-komuniki li rċevew. L-intimati jagħmlu riferiment wkoll għad-

dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili, li fi kwalunkwe każ japplika biss għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Jannar, 2010, u mhux għal kirjiet antiki bħal dik in kwistjoni. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-intimati mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: [*L-istitut tal*-usucapione]

19. L-intimati jgħidu li fi kwalunkwe każ għandu jirriżulta li hemm preskrizzjoni akkwiżittiva favur tagħhom, u li huma ilhom jgħixu u jagħmlu użu mill-fond kollu kemm hu u kif inhu, sa mis-sena 1968. Jgħidu li m'hemm l-ebda prova li l-kamra indikata bin-numru 32 kienet suġġetta għal kirja separata favur tagħhom, u fi kwalunkwe każ ġie ppruvat li huma ilhom fil-pussess tal-fond għal dawn is-snin kollha, u huma dejjem okkupaw il-fond bil-ħsieb li huma s-sidien. Qalu li d-dar huma dejjem jafuha kif inhi fil-preżent, u huma dejjem għexu f'dan il-fond mingħajr interruzzjoni, sa mis-sena 1968.

20. Il-Qorti tirrileva li dan l-aggravju mhux sorrett mill-provi in atti, hekk kif jirriżulta li fis-sena 1967, meta l-fond bin-numru 32 ġie akkwistat minn George Spiteri, il-fond ġie deskritt bħala wieħed distrutt bil-ħidma tal-għadu, u għalhekk kien hemm l-għarfien li l-akkwirent kien intitolat għall-kumpens sabiex jirranġa l-fond bil-fondi tal-*War Damage Commission.* Barra minn hekk huwa ċar li meta l-aventi kawża tal-intimati akkwistaw il-fond numru 33 fl-1968, huma akkwistaw dan il-fond li kien *'in parti sovrapposta għall-beni tal-istess venditur',* u mill-atti jirriżulta li l-fond sovrappost huwa dak bin-numru 32. Għaldaqstant, anki *dato ma non concesso* li huwa minnu li b'xi mod l-intimati kienu fil-pussess tal-fond bin-numru 32 mill-1968, huma ma setgħux jiddetjenu dan il-fond bħallikieku

kienu s-sidien tiegħu, għaliex fl-akkwist tal-1968 hemm stipulat b'mod ċar li din il-kamra kienet ta' terzi, li ġie identifikat bħala l-venditur tal-fond numru 33, George Spiteri. Dan il-fatt waħdu huwa biżżejjed biex ixejjen kull pretensjoni tal-intimati li huma akkwistaw l-imsemmi fond bil-preskrizzjoni akkwiżittiva. Għalhekk il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

<u>L-Appell Inċidentali</u>

L-Ewwel Aggravju: *[Il-Bord ma laqax it-talba tas-soċjetà rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri]*

21. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li hija ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord li ma jilqax it-talba tagħha għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond, minkejja li ġie ppruvat li hija s-sid tal-fond, li l-intimati huma morużi f'għadd ta' ħlasijiet tal-kera, u minkejja li ġie ppruvat li l-intimati għamlu tibdil strutturali fil-fond.

22. It-tibdil strutturali li sar mill-intimati huwa ta' ċerta portata, u dan għaliex permezz tat-tibdil strutturali effettwat minnhom, l-intimati qegħdin jivvantaw li huma s-sidien tal-binja fl-intier tagħha u mhux biss tal-fond numru 33, li huwa l-fond oriġinarjament akkwistat mill-aventi kawża tagħhom. Skont il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, l-inkwilin jista' jagħmel tibdil fil-fond mikri lilu, anki mingħajr il-kunsens tas-sid. Iżda sabiex tali tibdil ma jattirax is-sanzjoni tal-iżgumbrament, dan irid ikun parzjali u mhux ta' importanza kbira, li ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-kirja, li ma jippreġudikax id-drittijiet tas-sidien speċjalment għal dak li jirrigwarda s-solidità tal-fabbrikat, li jista' jitneħħa fi tmiem il-kirja, u jkun neċessarju u utili għall-godiment tal-fond. Huwa hawnhekk fejn il-Qorti tqis

li l-Bord naqas milli jevalwa ċ-ċirkostanzi kollha marbuta mat-tibdil strutturali li sar mill-intimati fil-fond mikri lilhom, u dan għaliex permezz tat-tibdil li għamlu, fond separat b'entratura separata, sar parti integrali mill-proprjetà tagħhom, b'tali mod li ppreġudikaw id-drittijiet tas-sidien u s-solidità tal-binja tas-soċjetà rikorrenti. Kien għaliex it-tibdil li sar kien wieħed sostanzjali, li ppermetta lill-intimati jersqu quddiem din il-Qorti u saħansitra jallegaw li l-fond dejjem kien wieħed, u li huma dejjem jafuh fl-istat li qiegħed fih illum, minkejja provi ċari li juru li dan mhux minnu. Il-Qorti tqis għalhekk li s-soċjetà rikorrenti hija korretta meta qiegħda titlob l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond, hekk kif it-tibdil strutturali li sar huwa wieħed li lilha qiegħed jippreġudikaha sostanzjalment. Il-Qorti għalhekk tqis li dan it-tibdil strutturali li huwa ta' preġudizzju għas-sidien, huwa raġuni sufficjenti biex il-Qorti tilqa' t-talba għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond mikri lilhom, u għalhekk qiegħda tilqa' dan l-aggravju. Il-Qorti qiegħda tipprefiġġi terminu ta' tliet xhur mil-lum sabiex l-intimati jiżgumbraw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

It-Tieni Aggravju: [L-ispejjeż]

23. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li hija ħassitha aggravata wkoll bis-sentenza appellata għaliex il-Bord iddeċieda li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha. L-intimati wieġbu għal dan billi qalu li l-Bord uża d-diskrezzjoni tiegħu skont dak li jipprovdi l-artikolu 223(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

24. Din il-Qorti tqis li ladarba bid-deċiżjoni ta' dan l-appell sejjer jirriżulta li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti qegħdin jiġu milqugħin kollha, u l-intimati qegħdin

jintalbu jiżgumbraw mill-fond, huma l-intimati li għandhom jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddisponi mill-appell prinċipali billi tiċħdu, filwaqt li tilqa' l-aggravji sollevati mis-soċjetà rikorrenti fl-appell inċidentali tagħha, b'dan illi l-intimati qegħdin jiġu ordnati mhux biss iħallsu l-kera dovuta minnhom kif deċiż mill-Bord, iżda wkoll qegħdin jiġu ordnati jiżgumbraw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u jirrilaxxaw il-pussess vakanti tiegħu fi żmien tliet xhur mil-lum. Fin-nuqqas li jsir dan fiż-żmien li qiegħed jiġi mogħti, il-Qorti qiegħda tawtorizza lis-soċjetà rikorrenti tagħmel ix-xogħol neċessarju sabiex il-fond jiġi rritornat lura fil-pussess tagħha. Għal dan il-għan, il-Qorti qiegħda taħtar lill-Perit Mario Cassar, sabiex f'każ li l-intimati jonqsu fiż-żmien li qiegħed jiġi mogħti mill-Qorti milli jagħmlu x-xogħol strutturali meħtieġ għar-ripristinazzjoni tal-fond fl-istat oriġinali tiegħu, ix-xogħol strutturali meħtieġ għandu jsir taħt id-direzzjoni u s-superviżjoni tal-Perit Mario Cassar, bi spejjeż tal-intimati.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewg istanzi, huma a karigu tal-intimati.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D. **Imħallef**	**Rosemarie Calleja** **Deputat Reġistratur**