BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 3 ta' Diċembru 2024

Rikors Numru 16/2018

Dr. Luigi Mazzone (K.I. Nru. 0285912L)f'ismu proprju u a nom u in rappreżentanza ta' oħtu Dr. Elena Mazzone Nicoletti (K.I. Taljana AU8761363) kif debitament awtorizzat, u permezz ta' digriet datat 10 ta' Ġunju 2021 Ferdinando Nicoletti u Giovanni Federico Nicoletti assumew l-atti bħala l-eredi tad-decuius Elena Mazzone, u permezz ta' digriet tal-15 ta' Novembru 2021 Gabriella Mazzone assumiet l-atti minflok missierha Dr. Luigi Mazzone

-vs-

(1) Martin Scicluna (K.I. 769860M) u
(2) Josephine Scicluna (K.I. 471466M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Dr. Luigi Mazzone** ***pro et noe*** fit-28 ta' Frar 2018, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-appartament numru 3, fil-binja bin-numru 44, gewwa Triq Nofsinhar fil-Belt Valletta dana kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit tal-25 ta' April, 1997 (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. LM1).

Illi dan l-appartament kien gie mikri lil certu Emmanuel Saliba (K.I. 230925(M)) u martu Rosa Saliba (K.I. 440132(M)), illum mejtin u dan permezz ta' ftehim milhuq bejn missier l-esponenti l-Avukat Giovanni Corrado Mazone u l-istess konjugi Saliba u dana versu l-kera ta' sittin lira Maltin (Lm 60) illum ekwivalenti ghal mija u disgha u tletin euro u sitta u sebghi centezmi (€139.76) fis-sena.

Illi llum il-gurnata l-imsemmi appartament jinsab okkupat mill-intimati.

Illi rrizulta lill-esponenti li l-intimati m'humiex qeghdin jaghmlu uzu mill-appartament surreferit u ilhom ma jaghmlu uzu mill-istess bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja dana kif ser jirrizulta f'aktar dettall fil-mori tal-kawza odjerna.

Illi inoltre l-inkwilini lanqas ma kienu qed izommu l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni regolari tant illi tali nuqqas da parti tal-intimati wassal sabiex l-atturi jinkorru diversi spejjez sabiex jaghmlu tajjeb ghal dan in-nuqqas da parti tal-inkwilini.

Illi inoltre wkoll l-esponenti jehtiegu l-fond ghall-bzonn taghhom u tad-dixxendenti taghhom, filwaqt illi minn ricerki li saru fuq isem l-intimati irrizulta li sa ftit taz-zmien ilu, l-intimati kienu sidien ta' proprjeta` ohra, liema proprjeta` huma ghazlu li jiddisponu minnha permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-4 ta' Marzu, 2016 (kopja tan-nota tal-insinwa relattiva qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok. LM2).

Illi minkejja li l-intimati gew debitament interpellati sabiex jizgumbraw mill-fond surreferit u sabiex jirritornaw ic-cwievet flimkien mal-pussess liberu u vakanti tal-istess permezz tal-ittri ufficjali li jgibu n-numru 3026/2016 u 2438/2009 (kopji tal-istess hawn immarkati bhala Dok. LM3 u LM4 rispettivament) l-intimati baqghu inadempjenti.

Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex ghar-ragunijiet premessi il-Bord li Jirregola l-Kera m'ghandux:

1. *Jordna, ghar-ragunijiet premessi jew liema minnhom, it-terminazzjoni ta' kwalunkwe kirja vigenti jew kif imgedda fir-rigward tal-fond ossija appartament internament immarkat bin-numru 3, fil-binja bin-numru 44 gewwa Triq Nofsinhar fil-Belt Valletta;*
2. *Jordna lill-intimati, ghar-ragunijiet fuq premessi jew liema minnhom, sabiex jivvakaw mill-fond ossija appartament internament immarkat bin-numru 3, fil-binja bin-numru 44 gewwa Triq Nofsinhar fil-Belt Valletta u jipprefiggi zmien qasir u perentorju li fih l-intimati ghandhom jizgombraw mill-istess appartament u jnehhu l-hwejjeg taghhom li fadal mill-istess fond u jikkonsenjaw lura c-cwievet kollha flimkien mal-pussess battal ta' l-istess fond lir-rikorrenti, u*

3. *Jawtorizza ghaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess ta' dan il-fond jekk hemm bzonn u fin-nuqqas ta' zgumbrament volontarju da parti tal-intimati billi*

jwettqu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji a spejjez esklussivi tal-istess intimati u jekk hemm bzonn ukoll bl-opra ta' perit nominandi.

Ra r-risposta ta' **Martin Scicluna u Josephine Scicluna** ippreżentata fil-25 ta' Jannar, 2019, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrent irid juri li ghandha mandat ta' Dr. Elena Mazzone Nicoletti biex jidher f'isimha u li din effettivament tghix barra minn Malta.*

2. *Illi preliminarjament ukoll, peress illi huwa maghruf illi r-rikorrent jghix l-Italja, irid jipprova li kien presenti Malta meta gie ppresentat ir-rikors promotur.*

3. *Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni.*

4. *Illi kuntrarjament ghal dak pretiz mir-rikorrenti l-esponenti ilhom jghixu b'mod kontinwu fil-fond in kwistjoni.*

5. *Illi m'huwiex minnu illi l-esponenti naqsu milli jzommu l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Anzi l-esponenti addirittura ghamlu xi xoghol li kien jispetta lis-sid.*

6. *Illi qed jigi kkontesta ukoll illi r-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond in kwistjoni ghall-bzonnijiet taghhom u tad-dixxendenti taghhom u fi kwalukwe kaz ir-rikorrenti jridu jippruvaw illi l-aggravju jkun akbar jekk il-permess għall-ksib lura tal-pussess tal-fond de quo jigi michud milli kieku jigi moghti.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew b'din il-kawża sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond numru 44, Appartament numru 3, Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta u dan abbażi ta' tliet aggravji, u ċioe`:

1. Illi l-intimati ma kinux qed jagħmlu użu mill-fond in kwistjoni,
2. Illi l-intimati ma żammewx il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni regolari u għamlu tibdil strutturali mingħajr permess,
3. Illi huma għandhom bżonn tal-fond għalihom u għad-dixxendenti tagħhom.

Illi fost l-eċċezzjonijiet preliminari, l-intimati eċċepew illi r-rikorrent Dr. Luigi Mazzone irid iġib prova li kien f'Malta meta ġiet ippreżentata din il-kawża. Din l-eċċezzjoni ġiet irtirata fis-6 ta' Mejju 2019 peress li rriżulta lill-intimati li l-istess rikorrent kien fil-fatt hekk preżenti kif jidher mit-timbru tar-Reġistru fuq ir-rikors promutur.

Illi fost il-provi mressqa kien hemm is-segwenti, u ċioe`:

Roberta Grech, uffiċjal ta' Identity Malta, xehdet illi fuq l-indirizz Oxford, Flat 8, Triq Achille Ferris, l-Imsida ma kien hemm ebda persuna reġistrata mill-2014 sa dakinhar li xehdet, u ċioe` fis-6 ta' Mejju 2019. Mentri fuq il-fond 44, Flat 3, South Street, Valletta kien hemm reġistrati erba' (4) persuni, u ċioe` Luke Scicluna mis-7 ta' Marzu 2014, Jenny Scicluna mit-8 ta' Awwissu 2014, u Josephine Scicluna u Martin Scicluna mill-5 ta' Marzu 2016 rispettivament.

Dr. Luigi Mazzone xehed illi l-fond in kwistjoni ddevolva fuqu u fuq oħtu wara l-mewt ta' missierhom. Spjega li fl-1989 huma kienu nkarigaw lill-Perit Joseph G. Huntingford sabiex iħejji rapport dwar l-istat tal-fond, liema fond ġie deskritt mill-istess Perit bħala "*in a good state of repair*". Xehed illi l-fond in kwistjoni kien ġie mikri lil ċertu Emanuele u Rose Saliba. Skopra li dan il-fond kien qed jiġi okkupat mill-intimati wara li kien irċieva ittra mingħand l-intimat datata 7 ta' Lulju 2003 fejn infurmah li hu kien jgħix mas-Sur Saliba u li ried jixtri l-fond. La hu, la oħtu u lanqas missierhom, qatt ma kienu rrikonoxxew l-okkupazzjoni ta' Scicluna u għalhekk ma weġbuhx lura. Xehed li s-Sur Saliba deher l-aħħar reġistrat fil-fond in kwistjoni fir-Reġistru Elettorali ta' April 2008 filwaqt li martu dehret l-aħħar reġistrata fir-Reġistru ta' Ottubru 2015.

Kompla jgħid illi kien innota li xi ħġieġ mit-twieqi tal-gallarija kienu neqsin u kien hemm materjal tal-plastik iswed minflokhom. Huwa nnota wkoll illi l-gallariji tal-injam kienu fi stat ħażin. Għalhekk kien talab lill-intimata ssewwi d-danni li kien hemm minħabba n-nuqqas ta' manutenzjoni. Huwa kien bagħtilha wkoll stima tal-istess danni. Wara xi diskussjonijiet tramite l-konsulenti tal-partijiet, is-Sinjura Scicluna kienet ipproponiet li tħallas nofs l-ispiża bil-kundizzjoni li tiġi rikonoxxuta bħala inkwilina. Huwa rrifjuta din il-proposta u infurmaha li kien se jagħmel it-tiswijiet a spejjeż tiegħu bid-dritt ta' rivalsa. Spjega wkoll illi f'April 2015 kellu lment mingħand l-inkwilini l-oħra tal-blokka illi l-intimati kienu għamlu xi xogħolijiet bla ebda awtorizzazzjoni. Għalhekk fl-20 ta' April 2016 intima lill-intimata sabiex tneħħi, a spejjeż tagħha, fost affarijiet oħra, xi ġebel tal-*bricks* li kienet għamlet

fuq il-bejt li kienu qed jippreġudikaw l-istabbilita` tal-istess bejt u tal-appartament sottostanti.

Spjega li meta mar bil-ħaddiema biex jaraw x'xogħol kien hemm bżonn isir fil-gallariji tal-injam, tant kien hemm kaxxi u għamara fin-nofs li kien diffiċli biex il-Perit u l-mastrudaxxa jaċċedu għall-gallariji b'kumdita`. Dakinhar il-Perit inkarigat minnu, u ċioe` l-Perit Anthony Stivala, kien ħa ritratti tal-istat ħażin tal-gallariji.

Fir-rigward tar-residenza tal-intimati, ir-rikorrent spjega li kien għamel xi riċerki minn fejn irriżultalu, fost oħrajn, illi fl-4 ta' Marzu 2016, l-intimati kienu għamlu kuntratt ta' bejgħ fejn iddikjaraw li kienu ilhom joqogħdu f'fond fi Triq Achille Mizzi, Msida minn tal-inqas għall-aħħar tliet (3) snin. Għalhekk isostni li l-intimati f'dak il-perjodu ma kinux joqogħdu fil-fond in kwistjoni.

Kompla jgħid illi riċentement huwa kellu l-okkażjoni jidħol fl-appartament in kwistjoni fejn innota li l-intimati kienu għamlu xi xogħolijiet strutturali mingħajr awtorizzazzjoni, fosthom li ċekknu tieqa u għollew is-soll tagħha u ġie kkreat aċċess minn kamra partikolari għal oħra, liema aċċess ma kienx jeżisti qabel.

Fir-rigward tal-bżonn tal-appartament in kwistjoni, huwa spjega li għandu bżonnu għat-tifla tiegħu u għan-neputijiet tiegħu meta jiġu Malta.

<u>Il-Perit Anthony Stivala</u> xehed illi kien inkarigat minn Dr. Luigi Mazzone sabiex jirrediġi rapport dwar il-fond in kwistjoni. Spjega li huwa nnota żewġ alterazzjonijiet, u ċioe` waħda ta' ftuħ ta' bieb li jagħti għal fuq il-faċċata fi Triq Nofsinhar, u tieqa li ċċekknet. Fir-rigward ta' manutenzjoni spjega li l-fond għandu żewġ gallariji magħluqin li kienu fi stat malandat kemm min-naħa ta' ġewwa u kif ukoll min-naħa ta' barra, liema stat kien dovut għal nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja. Spjega li dawn iż-żewġ gallariji ġew eventwalment mibdula. Filwaqt li l-intimat kien irrikonoxxa li t-tibdil fit-tieqa kien għamlu hu, qatt ma qallu li l-ftuħ tal-ħajt kien għamlu hu, pero` l-Perit iddeduċa dan mir-ritratti li kien ħa.

In kontro-eżami l-Perit Stivala xehed illi kull darba li kien ikun hemm xi problema kien imur fil-blokka ta' appartamenti in kwistjoni. Spjega li kienu biddlu l-gallariji, is-saljaturi u nbidlu xi xorok. Mistoqsi jekk il-bieb li allegatament infetaħ fl-appartament in kwistjoni, fil-fatt kienx wara gwardarobba, huwa wieġeb li le. Mistoqsi jekk fl-appartamenti l-oħra kienx

hemm l-istess bieb, ix-xhud wieġeb li ma kienx jimpurtah x'kien hemm fl-appartamenti l-oħra. Fir-rigward tat-tieqa, huwa stqarr li din inbidlet kompletament. Fir-rigward tal-gallariji, ix-xhud spjega li ma kienx hemm sinjali ta' *maintenance* la minn ġewwa u lanqas minn barra.

Savio Borg, uffiċjal tal-Uffiċju Elettorali, esebixxa estratti mir-Reġistri Elettorali pubblikati minn April 2001 sa April 2014.

Reuben Bonnici, uffiċjal ta' ARMS Ltd., ippreżenta kontijiet tad-dawl u ilma relatati mal-fond in kwistjoni mill-2010 sal-ġurnata li fiha xehed.

Josephine Scicluna xehdet illi Emanuel Saliba kien iz-ziju tagħha, liema ziju kien joqgħod fil-fond in kwistjoni flimkien ma' martu. Spjegat li meta dawn iz-zijiet bdew javvanzaw fl-eta`, hi u żewġha kienu kuljum imorru għandhom kmieni filgħodu u kienu joħduhom għand xi familjari li kienu joqogħdu fi Triq il-Punent, il-Belt Valletta. Peress li dan kien qed jikkawża ħafna skariġġ, huma marru jgħixu l-Belt biex ikunu viċin taz-zijiet.

Spjegat li ftit wara li marru jabitaw il-Belt, zijuha tagħtu puplesija u spiċċa jiddependi fuqha u fuq il-familja tagħha. Peress li l-fond fejn kienu qed joqogħdu huma ma kellux lift, ma setgħux jieħdu liz-zijiet magħhom, u għalhekk lejn l-aħħar tas-sena 2002 huma marru jgħixu maz-zijiet flimkien ma' uliedhom sabiex ikunu jistgħu jieħdu ħsiebhom aħjar. Kompliet tgħid illi fl-2003 żewġha kien kiteb ittra lil Dr. Luigi Mazzone u ħaduha personalment fl-indirizz tiegħu ġewwa Sqallija biex jinfurmah li huma kienu qed jgħixu fil-fond in kwistjoni u li kellhom ix-xewqa li jixtru l-istess fond. Wara li ħadulu l-imsemmija ittra, Dr. Mazzone u l-prokuratur legali tiegħu John Cachia Zammit kienu jmorru ta' spiss fil-fond in kwistjoni, kemm qabel ġie nieqes zijuha u anke wara li ġie nieqes. Meta żewġha beda jmur iħallas il-kera għan-nom ta' zijuha, il-PL Cachia Zammit ma aċċettahiex u għalhekk bdew jiddepożitawha l-Qorti, kif baqgħu jagħmlu anke wara li zijuha ġie nieqes fl-2008 filwaqt li z-zija tagħha kienet ħarġet minn dan il-fond minħabba l-kundizzjoni medika tagħha u eventwalment ġiet nieqsa fl-2017. F'dawn is-snin kollha huma baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni fejn eventwalment għamlu xi xogħolijiet ta' tisbiħ, liema xogħlijiet kienu avżaw bihom lill-PL John Cachia Zammit. Spjegat li huma ma missew xejn mill-binja, u dak li rranġaw kien ġie rranġat bil-*gypsum.*

Illi fir-rigward tal-bieb li r-rikorrenti allegaw li fetħu, hija spjegat li dan kien diġa` miftuħ pero` kien magħluq b'biċċa *chipboard.* Fir-rigward tat-tieqa li

kien hemm fl-għoli, din ma messewhiex ħlief li għalqu biċċa minnha bil-*gypsum* biex tiċċekken għall-prattiċita`. Fir-rigward tat-tieqa li tagħti għal fuq Triq Sant'Andrija, din ġiet mibdula għaliex kienet mimsusa bis-susa. Fir-rigward ta' din it-tieqa spjegat li l-istess ġiet b'loġġ fiss u fin-naħa t'isfel għalqu d-differenza tal-għoli bil-*gypsum* biex ġiet pariċċ it-twieqi kif kienu qabel. Fir-rigward tal-kamra ta' fuq il-bejt, sostniet li din kienet inbniet minn inkwilini oħra u huma neħħewha biex ma jsirux abbużi.

Fir-rigward tal-gallarija, sostniet li din kienet fi stat perikolanti ħafna u Dr. Mazzone kien ta' spiss imur fuq il-post u kien jara dan il-fatt, tant li peress li ma kellhomx risposta dwar lil min kien se jibgħat biex isewwiha, kienu inkarigaw persuna huma biex jagħmel xogħol ta' manutenzjoni. Madanakollu Dr. Mazzone kien waqqafhom għax kien intenzjonat li jibdel il-gallarija, pero` huma baqgħu ma rċevew ebda stima.

Fl-2015 Dr. Mazzone induna li kien hemm ġebla f'gallarija oħra li tagħti għal fuq Triq Nofsinhar, liema ġebla kienet perikoluża. Eventwalent iż-żewġ gallariji ġew mibdula a spejjeż ta' Dr. Mazzone, pero` mal-ewwel maltempata daħal ħafna ilma. Għalhekk żewġha kien ċempel lill-Perit ta' Dr. Mazzone biex jara jġibx mastrudaxxa biex tissolva l-problema. Madanakollu Dr. Mazzone ma ridhomx imissuha u kellu jiġi l-istess persuna li ħadmet fuq il-gallarija, li pero`, sfortunatament, dan kien ġie nieqes. Spjegat li għalkemm Dr. Mazzone bagħat mastrudaxxa biex jara minn fejn kien qed jidħol l-ilma, il-problema baqgħat ma ssolvietx.

Kompliet tispjega li fl-2016 inbidel il-bejt tal-blokka ta' appartamenti, inkluż il-kamra tal-bejt.

F'Ottubru 2017, waqt li kienu qed isiru xi xogħolijiet fl-appartament ta' fuqhom, kienu waqgħu żewġ xorok u kellhom joħorġu mill-fond in kwistjoni sakemm isir ix-xogħol neċessarju.

Fir-rigward tax-xogħol li huma għamlu fil-fond in kwistjoni, dejjem infurmaw lil Dr. Mazzone, lill-PL Cachia Zammit u lill-Perit Stivala, liema Perit kien inkarigat minn Dr. Mazzone.

Spjegat li fl-2018 kellhom ibiddlu l-kamra tal-banju għax inqasmu l-pajpijiet bis-sadid, liema xogħol sar a spejjeż tagħhom.

In kontro-eżami, l-intimata spjegat li għalkemm il-Karta tal-Identita` tagħha kienet għal xi żmien fuq l-Imsida, pero` hija kienet toqgħod effettivament il-Belt. Dan ġara minħabba xi problemi tekniċi li kellhom fl-uffiċju tal-Karta tal-Identita`. Fir-rigward tal-kuntratt li permezz tiegħu biegħu il-fond ġewwa l-Imsida, hija stqarret li saret id-dikjarazzjoni li kienu ilhom jgħixu fih għall-aħħar tliet snin peress li żewġha kien għad għandu l-Karta tal-Identita` fuq dak il-fond. Hija stqarret li l-intimat ġieli għamel perjodi jgħix l-Imsida minħabba raġunijiet personali.

Fir-rigward tal-gallariji hija stqarret li huma kienu ġibdu l-attenzjoni tas-sid dwar l-istat ħażin tagħhom u anke kitbu lill-Pulizija minħabba l-perikolu. Spjegat li huma kienu qabbdu lil xi ħadd biex jobroxhom iżda s-sid kien waqqafhom peress li ma xtaqx li jsewwuhom iżda ried jibdilhom. Fir-rigward tal-kwistjoni tal-bieb l-intimata stqarret illi dan kien eżistenti u li kien moħbi wara gwardarobba. Fir-rigward tal-kamra ta' fuq il-bejt, hija stqarret illi din kien għamilha inkwilin ta' appartament ieħor u malli telaq, huma neħħewha u għamlu oħra li setgħet tkun għall-użu tal-*condomini* kollha. Hija kompliet tgħid li pero` ma komplewx jibnu l-istess kamra wara li kien hemm tgergir mill-*condomini* l-oħra. Mistoqsija dwar borża taż-żibel li kienu għamlu biex jagħlqu apertura li kienet tkissret, l-intimata wiegbet li din kienet inkisret wara grigalata u wara ftit qatgħu ħġieġa u rrimpjazzawha.

<u>Martin Scicluna</u> ikkonferma l-fatti kif relatati minn martu. Żied jgħid li martu kellha appartament ġewwa l-Imsida li kienu jgħixu fih qabel ma bdew jgħixu l-Belt Valletta u li mill-2011 sal-2016 kellu l-Karta tal-Identita` bl-indirizz ta' dan il-fond. Jgħid li dan sar għal skopijiet ta' referenza kif kien issuġġerielu l-Pulizija li kien ġie dakinhar li sar rapport li kien daħal l-ilma fil-fond tagħhom u ta' taħthom. Il-fond tal-Imsida ġie mibjugħ lil terzi fl-2016 u minn dakinhar reġa' qaleb l-indirizz tal-Karta tal-Identita` għal fuq il-fond tal-Belt. Fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u ilma dawn għadhom isejjħu liz-ziju tal-mara peress li Dr. Mazzone ma jridx jiffirma biex issir il-bidla għal fuq martu. Spjega li fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u ilma kien hemm problema fis-sens illi dawn kienu jdumu ma jinħarġu u mbagħad meta jirċevuhom kienu jkopru perjodu twil ħafna. Huwa kkonferma li hu u l-familja tiegħu għexu fil-fond in kwistjoni mis-sena 2002 sa dik il-ġurnata u qatt ma kienu jgħixu x'imkien ieħor fl-istess perjodu.

<u>Joseph Cremona</u> xehed illi huwa kien jgħix fil-fond 44, Flat 5, South Street, Valletta mis-sena 1977 sas-sena 2014 u kien jiftakar lit-tfal tal-intimati meta

kienu għadhom żgħar. Spjega li huwa kellu jitlaq mill-fond imsemmi peress li kien hemm perikolu fis-saqaf u li dejjem kellu relazzjoni tajba mal-intimati.

Jennie Scicluna, bint l-intimati, stqarret illi mis-sena 2002 sa Settembru 2021 kienet tgħix mal-familja tagħha fil-fond in kwistjoni, fejn illum għadhom jgħixu l-ġenituri tagħha u ħutha.

In kontro-eżami xehdet illi missierha kien isiefer fuq xogħol pero` dejjem baqa' jabita magħhom. Ma kinitx taf li f'xi żmien missierha kien reġistrat fuq fond ieħor għaliex huma dejjem għexu bħala familja l-Belt. Spjegat li darba kien hemm xi ħsara fil-fond tal-Imsida u meta marru jiċċekkjaw x'ġara, safejn taf hi, l-fond kien vojt.

Fir-rigward ta' tibdil fil-fond in kwistjoni, stqarret li kien hemm tieqa li ċċeknet bil-*gypsum* għax kienet diffiċli biex tinfetaħ. Fir-rigward tal-kamra ta' fuq il-bejt hija stqarret li ma taf xejn dwarha. Fir-rigward tal-gallariji tiftakar li kien hemm xi problemi u dawn ġew irranġati pero` ma ftakritx min kien ħallas għall-bdil tal-istess. Spjegat li dawn il-gallariji ma kinux f'perikolu li jistgħu jaqgħu għaliex kieku missierhom ma kienx iħallihom joħorġu fihom.

Daniel Cutajar xehed illi huwa joqgħod ftit bibien 'il bogħod mill-intimati fejn ilu jgħix għal madwara tletin (30) sena. Huwa spjega li kien jiftakar lill-intimati jibdew jgħixu bħala familja fil-fond in kwistjoni u jiftakar lit-tfal tal-intimati jmorru l-attivitajiet bħal futbol. Spjega li huwa kellu ħuh b'diżabilita`, u peress li l-intimata kienet LSE ġewwa r-Resource Centre fejn kien jattendi ħuh, jiftakar lill-istess intimata ċċempillu l-qanpiena kull filgħodu sabiex ħuh jinżel jistenna l-van magħha. Huwa kkonferma li l-intimati dejjem baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni.

In kontro-eżami xehed illi huwa qatt ma daħal fil-fond in kwistjoni pero` kien jara lill-intimati kuljum peress li kien jaħdem f'kaffeterija l-Belt u dan peress li kien jibda xogħol fid-disgħa u nofs ta' filgħodu. Spjega li kien jiftakar lill-intimati ħerġin bit-tfal u bl-iżgħar tifel gol-*pram*. Kompla jgħid illi f'xi żmien kienet saret xi ħsara fil-fond in kwistjoni konsegwenza ta' xogħlijiet li kienu qed isiru f'appartament ieħor, u għalhekk l-intimati kellhom joħorġu mill-fond għal xi żmien. Mistoqsi jekk jafx li l-intimati għamlu żmien konsiderevoli ma jgħixux fil-fond in kwistjoni, huwa qal li minn mindu bdew jabitaw fl-istess fond dejjem rahom hemmhekk.

Mistoqsi jekk Dr. Mazzone kienx ilmenta miegħu dwar il-fatt li ma kinitx qed issir manutenzjoni fil-fond in kwistjoni, ix-xhud wieġeb li s-sid kien qallu li se jagħmel kollox hu għax ma kien se jħallihom jagħmlu xejn lill-intimati. Mistoqsi jekk Dr. Mazzone gergirx miegħu dwar il-mod kif kien qed jinżamm il-fond in kwistjoni, ix-xhud stqarr li ma gergirx. Stqarr ukoll li Dr. Mazzone kien staqsieh jekk l-intimati jgħixux fil-fond u hu kien qallu li jabitaw hemmhekk.

Luke Scicluna, iben l-intimati, xehed illi huwa għamel madwar għoxrin sena jgħix fil-fond in kwistjoni fejn fil-bidu kienu jgħixu maz-zijiet li kellhom bżonn ħafna għajnuna. Spjega li huwa kien imur skola ġewwa l-iskola tal-Pilar il-Belt sal-Year 5 u mbagħad beda jattendi St. Francis ġewwa Birkirkara, liema żewġ skejjel huma mmexxija mill-istess kongregazzjoni ta' sorijiet. Meta mxew mill-Imsida għall-Belt, il-ġenituri tiegħu dejjem baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni.

In kontro-eżami, ix-xhud stqarr li għandu tmienja u għoxrin sena u l-ewwel Karta tal-Identita` kien għamilha meta kellu xi erbatax/sittax-il sena u l-indirizz tiegħu kien dejjem il-Belt. Spjega li huwa dam reġistrat fl-indirizz tal-fond in kwistjoni sa xi sentejn qabel. Kien hemm żmien meta missieru kien isiefer fuq xogħol frekwenti, pero` dejjem għex magħhom. Huwa stqarr li ma kienx a konoxxenza li kien hemm żmien meta l-ġenituri tiegħu kellhom l-indirizz reġistrat fuq postijiet differenti. Spjega li minn meta kienu telqu mill-fond tal-Imsida, huma qatt ma reġgħu marru fih.

Mistoqsi jekk il-ġenituri tiegħu għamlux xi tibdil strutturali, huwa wieġeb li le pero` kienet inbidlet xi għamara. Huwa stqarr li ma jafx min ħareġ l-ispiża biex inbidlu l-gallariji.

Timothy Scicluna xehed illi huwa kien ilu ħajtu kollha jghix fil-fond in kwistjoni, kien mgħammed il-Belt, imur il-mużew Santu Wistin, il-Belt u wkoll għamel il-griżma u l-preċett il-Belt.

In kontro-eżami xehed li jiftakar li nbidlu l-gallariji pero` mhux dwar xogħlijiet oħra li setgħu saru. Mistoqsi jekk meta kienu qed jinbidlu l-gallariji, l-għamara tagħhom kinitx kollha stivata f'żewġ kmamar u l-post kien prattikament vojt, ix-xhud wieġeb li dan ma jiftakrux għaliex huma baqgħu jabitaw fil-fond waqt li kienu qed isiru x-xogħolijiet fuq il-gallariji.

Ix-xhud kompla jgħid illi huwa qatt ma għex fil-fond tal-Imsida. Spjega li kien hemm perjodu fejn missieru kien qed isiefer ħafna fuq xogħol u li ma jafx li missieru għamel xi żmien mill-2013 sal-2016 jgħix fil-fond tal-Imsida. Ikkonferma li huwa dejjem għex ma' xi ħadd il-Belt. Mistoqsi min kien dan ix-"xi ħadd" huwa wieġeb li ommu dejjem kienet tgħix il-Belt u li jekk missieru kien qed jgħix x'imkien ieħor f'dak il-perjodu ma kienx jaf b'din iċ-ċirkostanza.

Fir-rigward ta' xogħlijiet fuq il-bejt ix-xhud stqarr li ma jiftakar xejn.

Gabriella Mazzone stqarret li hija tgħix ġewwa l-Italja u tiġi Malta kull ġimgħatejn jew tlett ġimgħat. Spjegat li meta tiġi Malta toqgħod f'appartament li ġie mogħti b'donazzjoni lilha minn missierha u fejn kien jgħix flimkien ma' ommha. Stqarret li ommha preżentement tgħix ġewwa Sqallija pero` tiġi Malta spiss. Spjegat li missierha daħal fil-fond in kwistjoni xi darba jew darbtejn u kien qalilha li l-inkwilini kienu għamlu xi tibdil strutturali u li kellu l-impressjoni li l-fond ma kienx abitat.

Giovanni Nicoletti, iben id-defunta Elena Mazzone Nicoletti, xehed li huwa jgħix ġewwa Sqallija pero` spiss jiġi Malta u fil-futur jixtieq jiġi jgħix hawn Malta. Meta jiġi hawn Malta joqgħod fl-appartament ta' Gabriella Mazzone.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bl-istanti sabiex jiżgumbraw lill-intimati mill-fond Blokk 44, Appartament numru 3, Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta abbażi tas-segwenti raġunijiet, u ċioe`:

1. Nuqqas ta' użu tal-fond;
2. Nuqqas ta' manutenzjoni regolari tal-istess fond u tibdil strutturali;
3. Bżonn personali tal-fond.

Illi qabel il-Bord jidħol fil-mertu, jirrileva illi l-intimati qajjmu tliet eċċezzjonijiet preliminari, u ċioe`:

1. li Dr. Luigi Mazzone ried juri li kellu l-mandat ta' Dr. Elena Mazzone Nicoletti sabiex jidher f'isimha fil-mument li ġiet intavolata l-kawża;
2. Li Dr. Luigi Mazzone kellu jipprova li kien f'Malta fil-mument li ġiet intavolata l-kawża; u
3. Illi r-rikorrenti jridu jġibu prova dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni.

Illi fil-fehma tal-Bord, l-ewwel eċċezzjoni llum hija sorvolata stante li Dr. Elena Mazzone Nicoletti ġiet nieqsa f'dawn il-proċeduri u daħlu minflokha l-eredi tagħha. Fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni din ġiet irtirata, filwaqt li fir-rigward tat-tielet eċċezzjoni, r-rikorrenti ġabu provi dokumentarji sodisfaċenti sabiex jippruvaw it-titolu tagħhom. Di fatti, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimati ġie rilevat illi dawn it-tliet eċċezzjonijiet ġew indirizzati fil-kors ta' dawn il-proċeduri u li għalhekk jistgħu jitqiesu bħala sorvolati.

Illi għalhekk il-Bord se jdur biex jinvesti l-mertu tal-azzjoni tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati.

Illi l-Bord jibda billi jirrileva illi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti poġġew fid-dubju jekk l-intimati jistgħux jikkwalifikaw skont il-liġi bħala inkwilini tal-fond in kwistjoni. Illi kif ġustament irrimarkaw l-istess intimati fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom, din il-materja ma ġiet ventilata bl-ebda mod fil-korp tar-rikors promutur. Illi l-kawżali u t-talbiet tar-rikorrenti kollha jippuntaw li l-iżgumbrament qiegħed jiġi mitlub minħabba nuqqas ta' osservanza tal-**<u>obbligi tal-inkwilini, fosthom in-non uso tal-fond, tibdil strutturali u wkoll nuqqas ta' manutenzjoni</u>.** Il-Bord jirrileva illi biżżejjed wieħed jara l-premessi fir-rikors promutur fejn ir-rikorenti speċifikatament jindirizzaw lill-intimati bħala **<u>"inkwilini"</u>**, biex jifhem li r-rikorrenti kellhom ċar f'moħħhom li qed jitolbu **<u>terminazzjoni ta' kirja viġenti favur l-intimati.</u>** Kwindi dan il-Bord ma jqisx li f'dan l-istadju hu opportun li jsir xi eżami, kif donnhom talbu r-rikorrenti fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom, jekk l-intimati fil-fatt jikkwalifikawx jew le bħala inkwilini. Huwa evidenti li r-rikorrenti proprju għażlu li jindirizzaw l-azzjoni tagħhom kontra l-intimati **<u>*qua* inkwilini</u>** tal-fond *de quo* u mhux sempliċement *qua* okkupanti.

Illi għalhekk il-Bord se jiddetermina jekk ir-rikorrenti għandhomx jedd jitolbu li l-kirja ma tibqax tiġġedded favur l-intimati għal xi waħda jew iżjed mir-raġunijiet elenkati minnhom fir-rikors promotur, u għaldaqstant jiġu awtorizzati jirriprendu l-pussess vakanti tal-fond in kwistjoni.

Illi l-ewwel kawżali għar-ripreża tal-fond in kwistjoni titratta **<u>n-nuqqas ta' użu tal-fond in kwistjoni.</u>**

Illi ai termini tal-artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid il-kera jista' jitlob ir-ripreża ta' fond mikri jekk l-inkwilin ma jużahx għall-iskop li għalih ikun inkera, u ċioe`, f'dan il-każ bħala dar ta' abitazzjoni. Ai termini tal-artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili, f'każ ta' dar ta' abitazzjoni, in-nuqqas ta'

użu għal perjodu ta' iktar minn tnax-il xahar jitqies bħala użu ħażin tal-fond mikri.

Illi ċertament, jekk l-intimati għamlux perjodu ma jabitawx fil-fond in kwistjoni, hija kwistjoni ta' fatt li dan il-Bord irid jasal għaliha wara li jeżamina bir-reqqa l-provi kollha li ġew prodotti mill-partijiet.

Kif intqal fid-deċiżjoni fl-ismijiet ***Gilardu Camilleri et vs Carmelo Tonna et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Jannar 2005: "*Dan premess, ma jistax ikun qatt dubitat, in forza tal-prinċipju notorju, illi min jallega jrid jipprova. Dan jikkomprendi l-prova ta' l-allegat tibdil li jirriżulta minn non-użu. "Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli iżda trid ukoll tkun tali li tikkonvinċi lil min irid jiġġudika illi manifestament hi waħda perswasiva u mingħajr ombra ta' dubju. Dan anke għaliex, kif drabi oħra ripetutament imtenni, f' każ ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju għandu jmur favur il-kerrej. Dan in bażi għall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-liġi mhux dak li tivvantaġġja lis-sid b' mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe ċirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija (Kollez. Vol. XXXI P I p 110; Vol. XXXVI P I p 168)". Ara sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta tal-11 ta' Frar 2004 fil-kawża fl-ismijiet "Salvina Falzon et -vs- Edward Agius et".*

Illi r-rikorrenti jisħqu illi l-intimati ċertament għamlu perjodu ta' snin ma jgħixux fil-fond in kwistjoni stante li meta fl-2016 biegħu proprjeta` li kellhom fl-Imsida huma ddikjaraw fil-kuntratt ta' bejgħ illi kienu ilhom joqgħdu tliet (3) snin fl-istess fond ġewwa l-Imsida. Oltre dan, ir-rikorrenti jikkontendu li prova inkonfutabbli oħra hija li l-indirizz li fih kien reġistrat l-intimat mill-2012 sal-2015 kien proprju dak tal-Imsida.

Illi min-naħa l-oħra, l-intimati kategorikament jiċħdu illi huma kienu jgħixu l-Imsida wara s-sena 2002, u jaffermaw li allontanaw ruħhom biss mill-fond in kwistjoni għal perjodu qasir meta dan kien neċessarju biex isiru xi xogħlijiet fil-blokka tal-appartament tal-Belt wara li waqa' s-saqaf tal-appartament ta' fuqhom.

Illi l-Bord jirrileva illi, filwaqt li l-prova tal-indirizz tal-Karta tal-Identita` u d-dikjarazzjoni tal-intimati fuq il-kuntratt tal-4 ta' Marzu 2016 li permezz tiegħu l-intimati biegħu l-fond tal-Imsida, huma provi li jistgħu jitfgħu dawl fuq l-asserzjoni tar-rikorrenti, madanakollu kontra l-istess provi hemm ċaħda kategorika da parti tal-intimati illi fil-fatt huma abitaw f'xi fond ieħor apparti dak tal-Belt mill-2003 'l hawn. Da parti tagħhom l-intimati pproduċew kemm xhieda tal-ġirien, tat-tlett uliedhom, estratti tar-Reġistru Elettorali mill-2003 sal-2019, kontijiet tad-dawl u ilma għas-snin rilevanti u wkoll kontijiet tas-

servizzi tal-Melita għall-istess snin fir-rigward tal-fond in kwistjoni, liema provi kollha jippuntaw lejn id-direzzjoni li l-intimati kienu fil-fatt jgħixu b'mod kontinwu fl-istess fond, għajr għal perjodu kif ġie spjegat iktar 'il fuq.

Illi l-Bord ma jistax jinjora kemm ix-xhieda tal-intimati nfushom, kemm tat-tfal tagħhom u kemm ta' ġirien li ġew prodotti minnhom, fejn dejjem ġie affermat li l-intimati ilhom snin jabitaw fil-fond in kwistjoni. Min-naħa l-oħra, Dr. Mazzone fl-ebda mument fl-affidavit tiegħu ma rrimarka illi xi darba huwa kien mar fil-fond in kwistjoni u sabu abbandunat. Il-Bord jirrileva illi l-allegazzjoni hija li tal-inqas l-intimati allontanaw rwieħhom mill-fond in kwistjoni għal ċirka tliet (3) snin.

Illi għalhekk sabiex tiġi deċiża din il-kawżali, il-Bord irid jara fejn se jxaqleb il-miżien tal-provi. Illi prova determinanti spettanti lir-rikorrenti, kienet tkun il-kontijiet tad-dawl u ilma tal-fond tal-intimati ġewwa l-Imsida u fejn l-istess rikorrenti allegaw li l-intimati għexu għal numru ta' snin. Din il-prova pero` ma saritx, filwaqt li pero` saret prova minnhom dwar il-konsum tad-dawl u ilma fil-fond in kwistjoni minn liema prova rriżulta li kien hemm konsum kostanti tal-istess utilitajiet fil-fond in kwistjoni. Illi wara li l-Bord qies il-provi kollha prodotti miż-żewġ partijiet, huwa tal-fehma illi l-fond in kwistjoni dejjem baqa' r-residenza prinċipali tal-intimati u kien biss minħabba emerġenza temporanja li huma kellhom jallontanaw rwieħhom minnu. Għaldaqstant il-Bord iqis li l-miżien imil favur dak allegat mill-intimati, u ċioe` illi huma baqgħu dejjem jgħixu fil-fond in kwistjoni, u li kwalunkwe dikjarazzjoni li setgħet saret fl-att ta' trasferiment tal-2016 saret għal raġunijiet li jafuhom huma u li *semmai* iridu jwieġbu għalihom quddiem *fora* oħra jekk ikun il-każ.

Illi t-tieni kawżali għat-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati hija li **naqsu milli jagħmlu manutenzjoni tal-istess fond u għamlu tibdil strutturali**. Huma jisħqu illi kien hemm alterazzjonijiet strutturali kemm fil-fond in kwistjoni u wkoll ġiet imneħħija kamra li kien hemm fuq il-bejt tal-blokka tal-appartamenti.

Illi l-Bord jirrileva illi huwa obbligu tal-inkwilin li jżomm il-ħaġa mikrija fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u jagħmel it-tiswijiet kollha salv dawk straordinarji.

Dwar ir-rekwiżiti meħtieġa sabiex azzjoni tirnexxi fuq il-kawżali ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tat linji gwida ċari fil-kawża fl-ismijiet ***Frances Cassar vs B & M Supplies Limited*** deċiża fi-1 ta' Frar 2004, u ċioe`: *"mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilita` tiegħu, għandha twassal biex tiġġustifika r-*

ripreża tal-fond fuq din il-kawżali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħafna ħsarat". Fi kliem ieħor il-ħsara trid tkun ta' ċerta entita` u mhux ta' importanza żgħira u ċertament wieħed mill-kriterji li jeskludi din l-entita` jista' jkun dak tal-faċili riparabilita` tad-dannu, fejn tali sitwazzjoni tkun allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jġiegħel lill-kerrej tiegħu jagħmel it-tiswijiet neċessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema ta' l-iżgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet ***Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo***" deċiża fid-29 ta' April 1996 mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri).

Għal dak li għandu x'jaqsam ma' tibdil strutturali, il-Bord jirrileva illi l-artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprojbixxi tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens tas-sid. Minkejja dan, l-ġurisprudenza tinsenja mod ieħor u tajjeb għalhekk li ssir referenza, per eżempju, għas-sentenza fl-ismijiet ***Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti***, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-1 ta' Diċembru, 2004 fejn kien osservat illi *"Jidher minn skorta ta' sentenzi illi l-preċitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 ġie temprat sew fuq l-insenjament ta' l-awturi bħal Paċifiċi Manzoni u l-Laurant. Dan fis-sens illi ġie żviluppat il-prinċipju illi l-kerrej jista' jagħmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, **ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond**,*[1] *ma jippreġudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu neċessarji jew utili għat-tgawdija tal-post u l-fond jista' jiġi riprestinat kif kien qabel meta tispiċċa l-lokazzjoni. Ara "Vincenzo Desira vs Angelo Spiteri et", Appell, 7 ta' Ġunju 1977; "Maria Scerri vs Domenico Mifsud", Appell, 6 ta' April 1973;".*

Il-Bord jagħmel referenza wkoll għad-deċiżjoni fl-ismijiet ***Frank Tonna vs Mary Falzon et*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Jannar 2002, fejn il-Qorti irriteniet hekk: *"…. taħt ċertu ċirkostanzi fuq spjegati, nonostante id-diċitura tal-liġi, din ġiet interpretata fis-sens li l-inkwilin, anke mingħajr il-kunsens tas-sid jista' jagħmel ċertu miljoramenti u tibdil strutturali, fejn jiġu rispettati il-kundizzjonijiet fuq indikati, u li ma jippreġudikawx id-dritt tas-sid fuq l-istess fond lokat. Illi dan dejjem japplika fin-nuqqas ta' ftehim espress, kemm għal dak li jirrigwarda l-kunsens jew id-divjet sabiex isiru tali alterazzjonijiet, fejn ovvjament għandha tiġi rispettata il-volonta' tal-partijiet skond il-pattijiet minnhom milħuqa". Tista' ukoll issir referenza għas-sentenza Joseph Spiteri vs Catherine Ripard App 24.5.2006.*

Illi permezz tal-Perit tagħhom, ir-rikorrenti elenkaw numru ta' tibdiliet strutturali li saru mill-intimati fil-fond in kwistjoni, u ċioe` ftuħ ta' bieb, riduzzjoni fil-qies ta' tieqa u tneħħija ta' kamra tal-injam minn fuq il-bejt. Huma sostnew ukoll li l-intimati ma ħadux ħsieb il-manutenzjoni ta' żewġ

[1] Enfasi tal-Bord

gallariji bil-konsegwenzi li dawn kellhom isiru mill-ġdid bi spiża kbira għalihom.

Da parti tagħhom, l-intimati qalu li huma għamlu biss xogħol ta' tisbieħ fil-fond u li dejjem kienu jikkomunkaw mal-Prokuratur Legali Cachia Zammit biex da parti tiegħu jinforma lil Dr. Mazzone, u li strutturalment ma messew xejn għaliex kwalunkwe modifika għamluha bil-*gypsum*.

Illi fir-rigward tal-gallariji, l-Bord josserva illi mill-2016 l-intimati kienu f'diskussjonijiet mas-sid li kien hemm bżonn manutenzjoni.[2] Jirriżulta wkoll illi l-intimati kienu bdew xi forma ta' manutenzjoni fuq l-istess gallariji, pero` ġew imwaqqfa minn Dr. Mazzone fejn infurmahom li kien se jbiddel il-gallariji. Kif jirriżulta minn emejl mibgħuta fil-11 ta' April 2018 mill-intimat lil Dr. John Cachia Zammit l-intimat kiteb hekk:

As per discussion with Dr. Mazzone in his last visit, he referred to the works on the balconies and it was agreed that after the works done on the slab the carpenter will be contacted to visit and assess the necessary works to be carried out on the said balconies.

Appreciated if you couold set an appointment preferably on a Saturday morning.

Your earliest reply is greatly appreciated.[3]

Mill-atti jirriżulta li wara din l-emejl intbagħtu tnejn oħra bħala *reminder*.[4]

Illi l-Bord jirrileva illi minn dak li xehdu l-intimati, huma ppruvaw jagħmlu manutenzjoni tal-gallariji in kwistjoni pero` ġew imwaqqfa minn Dr. Mazzone. Għalhekk, ir-rikorrenti, ma jistgħux issa jgħidu li l-intimati ma għamlux il-manutenzjoni neċessarja stante li tpoġġew fl-impossibilita` li jagħmlu hekk mis-sid innifsu.

Illi fir-rigward tat-tneħħija ta' kamra fuq il-bejt, il-Bord fehem li din kienet xi kamra li nbniet abużivament minn xi *condomini* oħra tal-blokka ta' appartamenti u li l-intimati neħħewha biex jerġgħu jiksbu l-pussess tal-bejt. Illi fil-fehma tal-Bord, anke jekk għall-grazzja tal-argument, din il-kamra ta' fuq il-bejt kienet tas-sid, dan il-fatt waħdu ma jistax jitqies bħala li jammonta għal tibdil strutturali li fi tmiem il-kirja ma jistax jitreġġa' lura.

---

[2] Ara Dokument LM4 a fol. 60 u Dokument LM5 a fol. 63

[3] A fol. 482

[4] Ibid.

Illi l-aħħar kawżali għat-talba tal-iżgumbrament hija li r-rikorrenti iridu **l-fond għall-użu tagħhom u ta' familjari tagħhom.** Illi tali kawżali ma ġietx trattata mir-rikorrenti fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom. Madanakollu ma jirriżultax li l-istess ġiet ċeduta u għalhekk se tiġi trattata f'din l-istanti, b'dana illi l-Bord jirrileva illi r-rikorrenti oriġinali li pproċedew b'din il-kawża illum kollha huma nieqsa u daħlu minflokhom l-eredi tagħhom.

Ai termini tal-artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord jagħti l-permess għar-ripreża ta' fond mikri ***"jekk sid il-kera jkun irid id-dar ta' abitazzjoni għal skop ta' abitazzjoni tiegħu nnifsu jew għal ta' kwalunkwe mill-axxendenti jew dixxendenti tiegħu, kemm jekk mid-demm jew bi żwieġ, u l-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej għandu dar oħra fejn joqgħod, b'titolu ta' proprjetà, li tkun raġonevolment tgħodd għall-mezzi tal-kerrej u tal-familja tiegħu għal dak li hu daqs u stat ta' manutenzjoni, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem)".***

Illi tali azzjoni tista' biss tirnexxi jekk il-fond mikri huwa neċessarju sabiex is-sid jew is-sidien jeħtieġuh biex **jabitaw** fih huma jew axxendenti jew dixxendenti tagħhom. Naturalment il-prova tal-bżonn tinkombi fuq is-sidien.

Ġie stabbilit mill-ġurisprudenza lokali in materja illi: *" Il-kliem 'ikun irid' fil-Kap. 69 jimplika grad raġonevoli ta' bżonn u mhux sempliċi xewqa jew preferenza. Huwa veru li s-sid li jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond jinħtieġlu jipprova grad raġonevoli ta' bżonn, iżda ma jfissirx li huwa meħtieġ jipprova neċessita' assoluta."*[5]

Illi fil-fehma tal-Bord, ma nġabet ebda prova konkreta illi xi wieħed jew waħda mir-rikorrenti, illum eredi tar-rikorrenti li ntavolaw din l-azzjoni, jew l-axxendenti jew dixxendenti tagħhom, **iridu jabitaw** fil-fond in kwistjoni. Mix-xhieda ta' Gabriella Mazzone jirriżulta li hija tgħix ġewwa l-Italja, u li meta tiġi Malta toqgħod f'proprjeta` tagħha u li hija vakanti peress li ommha, li kienet tgħix fiha, illum tgħix ġewwa l-Italja. Pero` iktar minn hekk, lanqas ma r-rikorrenti ġabu xi prova quddiem dan il-Bord li l-intimati għandhom xi dar oħra fejn joqgħodu. Kwindi minn kull lat, din il-kawżali ma ġiet bl-ebda mod sostnuta bi provi.

DECIDE

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi:

1. Jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti;

[5] Edgar S.Galea vs Alfred Camilleri:Kollez.Vol.LXXVII.ii.212

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni stante li din ġiet irtirata;
3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel u tat-tielet eċċezzjoni stante li ġew sorvolati fil-mori;
4. Jilqa' l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

____

Maġistrat Dr Charmaine Galea

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur