MALTA

# QORTI TAL-APPELL
**(Sede Inferjuri)**

## ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' April, 2025

Appell Inferjuri Numru 93/2018 LM

**Vince Galea (K.I. nru. 126980M) u Frans Grech Galea (K.I. nru. 418983M)**
*('l-appellati')*

***vs.***

**Tessie Cassar (K.I. nru. 533155M)**
*('l-appellanta')*

**Il-Qorti,**

**<u>Preliminari</u>**

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Tessie Cassar (K.I. nru. 533155M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'] mis-sentenza mogħtija fid-29 ta' Frar, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet

tar-rikorrenti **Vince Galea (K.I. nru. 126980M)** u **Frans Grech Galea (K.I. nru. 418983M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] kontra l-intimata, kif ġej:

> *"Għal dawn il-motivi l-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata, jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u jordna r-ripreża tal-fond in meritu ossia l-fond illum bl-indirizz 29, Triq l-Irvellijiet 1958, Paola ġja 109, Telgħet Raħal Ġdid, Paola u għaldaqstant jipprefiġġi terminu perentorju ta' żmien xahrejn millum ai fini ta' żgumbrament.*
>
> *L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-intimata."*

## Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw talba tar-rikorrenti għar-ripreża ta' fond proprjetà tagħhom, bl-indirizz 29, Triq l-Irvellijiet 1958, Paola ġja 109, Telgħet Raħal Ġdid, Paola [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], bil-konsegwenza għalhekk li talbu li l-intimata tiġi żgumbrata mill-fond.

## Mertu

3. Ir-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem il-Bord fejn spjegaw li huma l-proprjetarji tal-fond u tal-garaxx sottostanti permezz ta' kuntratt ta' xiri/bejgħ tal-31 ta' Ottubru, 2016 fl-atti tan-Nutar Stefania Marmorato. Ir-rikorrenti spjegaw li l-fond in kwistjoni kien ġie rekwiżizzjonat fit-23 ta' Ottubru, 1945, u l-intimata ġiet rikonoxxuta bħala inkwilina mill-Awtorità tad-Djar fis-sena 1999, filwaqt li l-fond ġie derekwiżizzjonat fil-25 ta' Mejju, 2011. Ir-rikorrenti qalu li l-intimata qiegħda tħallas l-ammont ta' €200 fis-sena bħala kera, liema ammont qiegħed jiġi ddepożitat minnha taħt l-awtorità tal-Qorti permezz ta' ċedola. Ir-rikorrenti qalu li l-intimata ma tagħmel l-ebda użu mill-fond, u llum il-ġurnata dan qiegħed jintuża għall-abitazzjoni ta' terzi. Qalu wkoll li l-intimata ħalliet il-

fond fi stat ta' dilapidazzjoni, hekk kif din anki bniet żewġt ikmamar fil-bitħa tal-fond mingħajr il-permess tal-awtoritajiet jew tas-sidien, u dawn il-kmamar qegħdin jikkaġunaw ħsara kbira fix-xorok tas-saqaf sottostanti l-garaxxijiet u huma ta' periklu serju. Apparti dawn il-kawżali, ir-rikorrenti spjegaw li huma għandhom bżonn jagħmlu użu mill-fond għall-ħtiġijiet tagħhom personali. In vista ta' dan, ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddeċiedi t-talba tagħhom mingħajr is-smigħ tal-kawża *ai termini* tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, u li jordna r-ripreża tal-fond bil-konsegwenti żgumbrament tal-intimata.

4. L-intimata wieġbet li l-Bord m'għandux kompetenza *rationae materiae* jisma' t-talbiet tar-rikorrenti stante li l-azzjoni tagħhom hi bbażata fuq in-nuqqas ta' titolu tagħha. Qalet ukoll li l-fatt li l-fond ġie derekwiżizzjonat ma jannullax il-kirja, u fi kwalunkwe każ il-kirja ġiet rikonoxxuta mis-sidien kemm bl-aċċettazzjoni tal-kera u kif ukoll permezz ta' atti stante r-rikonoxximent tat-titolu tagħha fuq il-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti. L-intimata eċċepiet ukoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għaliex mhux minnu li hija ma tirrisjedix fil-fond, jew li hija għamlet xi xogħol fih mingħajr il-kunsens tas-sidien, jew li hija ħalliet il-fond fi stat dilapidat. Qalet li t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u mhux minnu li r-rikorrenti jridu jagħmlu użu mill-fond għall-ħtiġijiet personali tagħhom. Finalment, l-intimata qalet li s-sidien dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera, filwaqt li kienu konsapevoli ta' dak kollu li kien qiegħed isir fil-fond u li għalhekk dawn iddekadew mill-jedd li jipproċedu kontra tagħha għal xi nuqqas.

## Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata, filwaqt li laqa' t-talbiet tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond, u pprefiġġa terminu perentorju ta' xahrejn għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"__KONSIDERAZZJONIJIET__*

*Permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu r-ripreża tal-fond 109, Telgħet Raħal Ġdid, Paola mikri lill-intimata peress li jikontendu li l-intimata m'għadhiex tirrisjedi fil-fond, mhux qed tuża l-fond bħala* bonus paterfamilias *u kisret waħda mill-obbligi prinċipali tal-inkwilin billi bniet strutturi bla permess u r-rikorrenti jeħtieġu l-fond għall-użu personali tagħhom. Sussegwentement l-atturi talbu li jżidu kawżali oħra ossia li l-intimata kienet qed tokkupa l-fond in meritu bla titolu iżda din it-talba ġiet irtirata fis-seduta tal-11 ta' Frar, 2019 (fol. 31). L-atturi xtraw il-fond in meritu permezz ta' kuntratt ta' xiri fl-atti tan-Nutar Dr. Stefania Marmorato tal-31 ta' Ottubru, 2016 (Dok. VFG1 – fol. 4 et seq). Il-fond kien ġie allokat lill-intimata mill-Awtorità tad-Djar wara li kien ġie rekwiżizzjonat fit-23 ta' Ottubru, 1945 u in segwitu għar-rikonoxximent tal-intimata bħala l-inkwilina l-fond ġie de-rekwiżizzjonat fil-25 ta' Mejju, 2011. Fil-preżent il-kera annwali ta' €200 qed tiġi depożitataa l-Qorti.*

*L-intimata eċċepiet li mhuwiex minnu li hi m'għadhiex tirrisjedi fil-fond, jew li mhux qed tuża l-fond bħala* bonus paterfamilias *jew li għamlet xogħlijiet bla permess, kif lanqas hu minnu li r-rikorrenti jeħtieġu l-fond għall-użu personali taħghom. Di più s-sidien aċċettaw il-kera waqt li kienu konsapevoli ta' dak li kien qed isir fil-fond u kwindi ddekadew mid-dritt li jaġixxu kontra l-intimata.*

*Kif ingħad, in aġġiunta mal-kawżali indikati fir-rikors promutur, l-atturi kienu talbu u ottjenew permess biex iżidu kawżali oħra ossia li l-intimata kienet qed tokkupa l-fond bla titolu iżda in segwitu* ***__għax-xhieda ta' Mario Magro mill-Awtorità tad-Djar__*** *(fol. 33 et seq) li esebixxa d-dokumenti rigwardanti d-derekwiżizzjoni tal-fond in meritu (Dok. MM1 – fol. 41 et seq) ir-rikorrenti irtiraw din it-talba addizzjonali tagħhom kif kontenuta fir-rikors tagħhom a fol. 23 u l-Bord qies li r-risposti tal-intimata talvolta relattivi għal tali talba ulterjuri huma wkoll irtirati. B'hekk il-Bord iqis li l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimata huma sorvolati. Il-Bord iqis li una volta s-sidien preċedenti aċċettaw lill-intimata bħala inkwilina tal-fond in meritu, nibtet relazzjoni*

*lokatizja diretta bejniethom u kwindi l-lokazzjoni de quo hija waħda protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Bord josserva wkoll li anke r-rikorrenti bħala s-sidien attwali tal-fond jirrikonoxxu lill-intimata bħala l-inkwilina tal-fond in meritu billi fil-kuntratt ta' akkwist tagħhom (fol. 8 tergo) hemm indikat li huma qed jakkwistaw il-fond 109, Paola Hill – ossia dak li fih tirrisjedi l-intimata – bħala* 'occupied by third parties under a title of lease which the purchasers declare to know about'.

***<u>Mario Magro għan-nom tal-Awtorità tad-Djar</u>*** *xehed b'affidavit (fol. 73 et seq) u esebixxa dokumenti ulterjuri konsistenti fl-ordni ta' derekwiżizzjoni, riċevuta tal-kera maħruġa mis-sidien favur l-intimata u* condition reports *tal-fond in meritu.*

***<u>Fis-seduta tal-11 ta' Frar, 2019 xehed il-perit ex parte tal-atturi Lino Cachia (fol. 51 et seq)</u>*** *li huwa kien inkarigat mill-atturi biex jispezzjona l-*garage *sottostanti l-fond mikri lill-intimata, ossia l-garage 110, Telgħet Raħal Ġdid, Paola u ppreżenta rapport (**Dok. LC1 – fol 65 et seq**). Ġew esebiti wkoll* aerial photos *(**Dok. FA1 sa 3 – fol. 70 et seq**) li juru l-estensjoni li nbniet maż-żmien. Huwa spezzjona l-garage fl-2017 u spjega li l-*garage *għandu ħsarat u mhux fi stat tajjeb fuq il-parti ta' wara tiegħu ossia l-estensjoni li ġiet imsaqqfa b'sistema ta' travetti u bricks. Spjega wkoll li f'din il-parti hemm evidenza ta' skular ta' ilma.* ***<u>In kontro-eżami jgħid</u>*** *li ma vverifikax* waterproofing *min-naħa tal-fond tal-intimata u ma talabhiex biex jaċċedi fil-fond mikri. Skont hu s-saqaf tal-maħżen mhuwiex aċċettabbli u mhux qiegħed li tista' taħdem fih. Fil-maħżen isir xogħol ta' irħam mill-atturi. Fl-istess żmien hu daħħal applikazzjoni biex l-użu tal-*garage *jinbidel minn maħżen għal* workshop*. Rigward manutenzjoni biex ma jidħolx ilma jgħid li dak irid isir minn fuq il-bejt ossia min-naħa ta' fuq (ossia min-naħa tal-intimata) għaliex il-manutenzjoni min-naħa t'isfel hija limitata f'li jista' jsir. Il-ħsara li rriskontra kienet ħsara relatata ma' dħul ta' ilma.*

***<u>Fis-seduta tal-25 ta' Marzu, 2019, Oliver Magro, in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar, ippreżenta Dok. OM1 (fol. 79 et seq)</u>*** *li huwa l-applikazzjoni għal permess ta' żvilupp sottomessa mir-rikorrenti lill-Awtorità tal-Ippjanar u l-permess relattiv fejn il-proposta kienet għal* change of use from warehouse class 6A to workshop class 5B u internal modifications, demolition of existing dilapidated part and its reconstruction and construction of underground water reservoir.

***<u>L-attur Vince Galea xehed bl-affidavit (fol. 90 et seq)</u>*** *li hu u ħuh akkwistaw il-fond in meritu b'kuntratt fil-31 ta' Ottubru, 2016. Dan il-*warehouse *kien dejjem mikri lil missierhom li kien jagħmel xogħol ta' irħam u fih kien iżomm irħam u għodda. Fuq dan il-*warehouse *hemm l-appartament bin-numru 109 li kien rekwiżizzjonat u allokat lill-intimata li kienet tgħix fih flimkien ma' uliedha imma fl-aħħar snin Tessie Cassar ma baqgħetx tidher iżda skont hu marret tgħix ma' xi ħadd. Fil-fond baqgħu jgħixu*

*wliedha, neputijiet u ħbiebhom. Meta xtraw il-fond kien kellem lill-intimata u hi infurmatu li se tibda tgħaddi l-kera lilu.*

*Huma dejjem trabbew fix-xogħol tal-irħam ma' missierhom. Meta xtraw il-fond ippjanaw li jkabbru u bdew jaraw kif se jirranġaw il-*warehouse *u fit-2017 ippreżentaw applikazzjoni għall-iżvilupp quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar għal* change of use *minn* warehouse class 6A *għall-*workshop class 5B *u alterazzjonijiet strutturali (PA07459/17) li ġiet approvata f'Jannar 2018.*

*Billi kien hemm problema fis-saqaf tan-naħa ta' ġewwa l-perit kien tahom parir li jrid jinbidel. Huwa kellem lill-intimata li kien jeħtieġ li jaqgħu l-kmamar ta' fuq is-saqaf biex dan jinbidel. Sussegwentement l-intimata infurmathom li hi kellha l-permessi mill-Housing għal tali kmamar u kienet irċeviet il-flus mill-Housing u kellha tgħaddi l-istess permessi lill-atturi, li qatt ma waslu u għalhekk huwa reġa' avviċina lill-intimata biex jew tneħħi l-kmamar hi jew ineħuhom huma a spejjeż tagħhom iżda ma sarx qbil. In segwitu l-atturi staqsew lill-*Housing *dwar il-flus mogħtija lill-intimata fejn dawn infurmawhom li l-flus ma kinux ingħataw lill-intimata għal tali kmamar u ċċekkjaw ukoll mal-Awtorità tal-Ippjanar fejn irriżulta li ma kien hemm ebda permess għal bini tagħhom. L-intimata ma kienet wettqet ebda studju jekk is-saqaf fejn inbnew tali kmamar kienx jiflaħ o meno tali kmamar u biż-żmien dan is-saqaf iddgħajjef u llum huwa kkundannat. F'Mejju 2017 il-kera ma ġietx aċċettata. Huma bagħtu diversi ittri qabel ma fetħu l-kawża li huma annessi mal-affidavit. Jgħid li għandhom bżonn il-fond lura biex jintuża bħala uffiċini għan-negozju tagħhom.*

***<u>Ir-rikorrent Frans Galea xehed fis-seduta tas-7 ta' Frar, 2020</u>*** *li l-kmamar inbnew mill-intimata fuq wara tal-*warehouse *tagħhom madwar 13-il sena mix-xhieda tiegħu (i.e. madwar 2007). Dan jafu għax il-*warehouse *kien għand missierhom b'kera qabel ma xtrawh iżda dak iż-żmien ma kinux jafu jekk il-kmamar kinux inbnew bla permess. Minn dawn il-kmamar jidħol ħafna ilma fuq is-saqaf tal-*warehouse *u għalkemm avżaw lill-intimata diversi drabi qatt ma tat każ. Meta avviċinawha li jeħtieġ jinbidel is-saqaf ma aċċettatx minħabba li kellha l-kmamar u meta staqsewha jekk kellhiex permess għalihom wieġbet fl-affermattiv iżda qatt ma tathom prova ta' permess.*

***<u>In kontro-eżami jgħid</u>*** *li meta nbnew dawn il-kmamar mill-għarus tat-tifla tal-intimata hu stess kien għenu jtella' l-bricks. Imma huma ma kinux jafu jekk dan kienx bil-permess jew le u fi kwalunkwe każ dak iż-żmien huma kienu biss bil-kera tal-*warehouse *u għalhekk ma kellhomx x'jaqsmu mal-parti ta' fuq.*

***<u>Fis-seduta tat-22 ta' Ġunju, 2021 xehed Reuben Bonnici in rappreżentanza ta' ARMS Ltd (fol. 178 et seq)</u>*** *li ntalab jixhed dwar kontijiet tad-dawl u ilma fuq il-fond okkupat mill-intimata Tessie Cassar u ppreżenta l-aħħar kont maħruġ mill-ARMS (Dok. RB1),*

*Prospett (Dok. RB2), Estratt dwar il-ħlasijiet (Dok. RB3), Rendikont dwar konsum tal-elettriku minn Mejju 2011 sa Settembru 2020 (Dok. RB4) u tal-ilma minn Awwissu 2011 sa Mejju 2021 (Dok. RB5) u lista tal-persuni reġistrati fil-fond. (Dok. RB6).*

***L-intimata xehdet b'affidavit ippreżentat fis-seduta tal-14 ta' Marzu, 2022 (Dok. TC1 – fol. 196 sa 206)*** *li hija tgħix fil-fond in meritu li llum l-indirizz inbidel għal 29, Triq l-Irvellijiet 1958, Paola liema fond hu mikri lilha b'kera ta' €200 fis-sena li titħallas lill-atturi. Peress li l-aħħar 3 kirjiet ma ġewx aċċettati hi ddepożitat il-kera l-Qorti. L-intimata ilha tgħix fil-fond għal aktar minn 36 sena. Meta daħlet fil-fond fl-1986 hija ngħatat rapport dwar l-istat tal-fond li kien wieħed fqir u s-soqfa, travi u xriek u l-bejt kellhom bżonn manutenzjoni (Dok. A – fol. 198). Tgħid li fl-2002 is-sidien preċedenti tal-fond (l-aħwa Tabone) kienu bagħtu ittra lill-Awtorità tad-Djar datata 29 ta' Ottubru, 2002 (Dok. B – fol. 199) fejn infurmawhom bl-istat ħażin tal-art tal-istess fond kif konstatat kemm mill-Perit Mintoff mibgħut mid-Dipartiment u kif ukoll mill-viżwali tas-saqaf tal-fond sottopost. Huma kienu qalu li dan l-istat kien jeżisti anke fi żmien l-inkwilin preċedenti. L-intimata ġiet mitluba tapplika mal-Awtorità għall-għajnuna biex issewwi b'ittra tat-22 ta' Novembru, 2022 (Dok. Ċ – fol. 200).*

*B'ittra tat-13 ta' Novembru, 2002 (Dok. D – fol. 201) indirizzata lill-Perit Mintoff, l-Awtorità tad-Djar talbet lill-Perit Mintoff jindika l-parti mill-fond tal-intimata li kienet perikolanti u li kien jeħtieġ tinbidel b'ittra tal-11 ta' Ottubru, 2006 (Dok. E – fol. 202) il-Perit Mintoff bagħat lill-Awtorità konferma tax-xogħlijiet riparatorji li kienu saru fil-maħżen, dak iż-żmien mikri lir-rikorrenti, liema xogħlijiet tħallsu mill-intimata.*

*Hija tgħid li l-estensjoni tal-kmamar ossia l-istrutturi tal-injam saru żmien qabel ma l-atturi xtraw il-fond u meta saru, is-sidien ta' qabel (Tabone), qatt ma oġġezzjonaw għalihom. Tgħid li peress li kienu strutturi tal-injam ftit li xejn affettwaw il-kundizzjoni tal-fond. Tispjega li minn diversi spezzjonijiet irriżulta li l-fond tal-atturi hu kkundannat u l-atturi kienu jafu b'dan meta xtraw. Tgħid li meta l-atturi talbuha biex jagħmlu x-xogħlijiet hija kienet disposta li jsiru tali xogħlijiet madanakollu dan kien jirrikjedi li hi toħroġ mill-fond u hi ma kellhiex fejn tmur tgħix u l-atturi ma offrewliex fond alternattiv sakemm isir ix-xogħol. Hija kienet bir-*relief *u issa bil-pensjoni u m'għandhiex mezz kif issib residenza alternattiva jew tħallas għal kera oħra. Tgħid li hi tgħix fil-fond tant li daħħlet is-servizz tat-TV (Dok. F – fol. 203 et seq). Tispjega li meta marret għand l-Awtorità tad-Djar biex ituha għajnuna għal residenza oħra hi ġiet infurmata li dan ma kienx possibbli sakemm tiġi deċiża din il-kawża.*

*Ma sar ebda kontro-eżami tal-intimata.*

***Fis-seduta tal-14 ta' Marzu, 2022 xehdet Michelle Cassar*** *iżda rriżulta li din ix-xhieda ma ġietx irrekordjata minħabba problemi tekniċi fis-sistema tar-reġistrazzjoni.*

*Madanakollu fis-seduta tal-15 ta' Settembru, 2023 (fol. 219) id-difensuri tal-partijiet eżentaw lill-Bord milli jerġa' jisma' lill-istess xhud u rrinunzjaw għall-istess u straħu fuq il-provi kif miġbura.*

***Ikkunsidra***

*L-atturi jibbażaw l-azzjoni tagħhom għar-ripreża lura tal-fond mikri fuq tliet binarji:*

*i.* *Li l-intimata m'għadhiex tirrisjedi fil-fond;*
*ii.* *Li mhux qed tuża l-fond bħala* bonus paterfamilias *u kisret waħda mill-obbligi prinċipali tal-inkwilin billi bniet strutturi bla permess; u*
*iii.* *Li r-rikorrenti jeħtieġu l-fond għall-użu personali tagħhom.*

*L-intimata ċaħdet tali allegazzjonijiet u ssostni li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

***<u>Rapport Tekniku</u>***

*Sabiex jassistuh f'din il-kawża l-Bord ħatar bħala* ***periti tekniċi lill-Perit Elena Borg Costanzi u Mario Cassar*** *sabiex jaċċedu fuq is-sit u jirrelataw dwar il-kmamar li jeżistu fl-istess fond u fuq l-istat strutturali ta' dawn il-kmamar. Wara li aċċedew fil-fond fit-12 ta' Ottubru, 2020 ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom (fol. 135 et seq) fejn ikkonstataw hekk:*

1) Il-proprjetà in diżamina tikkonsisti f'mezzanin li jinsab fuq maħżen antik ħafna fil-livell tat-triq.
2) Illi l-esponenti kkonstataw illi l-ewwel żewġ kmamar tal-fond huma antiki ħafna u għandhom 'il fuq minn tmenin sena, u huma msaqqfin bit-travi tal-injam u xorok.
3) Il-bqija tal-fond li jikkonsisti fi kmamar mingħajr dawl u arja naturali huma msaqqfin b'sistema ta' soqfa temporanji, bi travi ta' sezzjoni żgħira u plywood li minnu jgħaddi ħafna ilma tax-xita.
4) Dawn jikkonsistu f'kamra tas-sodda li fiha 2.8 metri b'5.3 metri, kamra tas-sodda li fiha 3.3 metri b'3.8 metri, u żewġ kmamar tal-banju.
5) L-arja li hija msaqqfa b'dan il-mod fiha 8.5 metri b'ħames metri.
6) Minn fuq il-bejt wieħed jista' jieħu idea tal-arja taħt konsiderazzjoni.
7) L-esponenti ġew infurmati illi l-inkwilina ġiet mogħtija żewġ grants biex tirranġa ż-żewġ kmamar tal-banju, wara li kellha żjara minn Perit tal-Housing Authority. L-esponenti jirrimarkaw illi kien diffiċli biex Perit tal-Housing Authority japprova dawn il-grants, meta l-fond mhux fi stat abitabbli.

   L-esponenti periti tekniċi kkonstataw illi dawn l-istrutturi, apparti li huma illegali, huma fi stat perikolanti. Jidher illi matul iż-żmien, u qabel ma dawn il-kmamar ġew imsaqqfa, l-arja kienet bejt miftuħ, illi minnu ipperkola l-ilma tax-xita li għamel ħsarat inġenti lis-saqaf tal-maħżen sottostanti. L-esponenti aċċedew għal

dan il-maħżen sottostanti u kkonstataw illi dan ġarrab ħsarat inġenti minn ilmijiet illi sallum għadhom jipperkolaw mill-proprjetà sovrastanti.

*Ir-rikorrenti rrimettew ruħhom għar-rapport tekniku filwaqt li l-intimata ressqet domandi lill-periti tekniċi (fol. 149).* ***Fir-risposti tagħhom (fol 187 sa 190) il-membri tekniċi*** *jgħidu li l-istrutturi tal-plywood għandhom 'il fuq minn tletin sena u huma light weight. Għalkemm il-maġġoranza tal-ħsara li saret fuq is-saqaf tal-maħżen saret minn perkolazzjoni tal-ilma qabel ma ssaqqfu l-kmamar tal-plywood tali perkolazzjoni ta' ilma xorta ġiet riskontrata anke wara li ssaqqfu. Il-periti qablu li l-parti msaqqffa bl-istrutturi tal-plywood ma tkoprix is-saqaf kollu tal-maħżen u dak li l-periti qiesu bħala li huwa mibni bla permess huma l-kmamar tal-plywood u mhux ukoll l-ewwel żewġt ikmamar tal-mezzanin. Il-ħsarat imġarrba fis-soqfa tal-maħżen għandhom aktar minn 30 sena.*

***L-ewwel kawżali għat-talba ta' ripreża: l-intimata m'għadhiex tirrisjedi fil-fond lokat***

*L-atturi jibbażaw l-ewwel raġuni tagħhom biex jirriprendu lura l-fond lokat fuq il-kawżali li l-intimata m'għadhiex tirrisjedi fil-fond.*

*Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut fl-ismijiet* ***Antonia Debono vs Androcles Scicluna (Rikors Numru 139/2000/1GG) deċiża fis-16 ta' Jannar, 2012*** *fejn intqal hekk:*

In-nuqqas ta' użu tal-fond mikri mhix waħda mir-raġunijiet elenkati fil-lista ristrettiva tal-Kap. 69 li għaliha sid jista' jitlob ripreża ta' fond sakemm dan in-nuqqas ma jkunx jekwivali għal bdil tad-destinazzjoni tal-kirja. Kif inhu paċifikament akkolt fil-ġurisprudenza in rigward, in-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jista' jekwipara għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu jekk, u dan b'mod ġenerali, in-nuqqas ta' użu ikun għal żmien konsiderevoli skont id-destinazzjoni tal-fond u mhux ġustifikat b'raġuni valida bħal ma huma l-mard u inkapaċità oħra b'dan illi kull każ ikun deċiż fuq il-mertu tiegħu. L-awtur Laurent itenni illi "*non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone."* Dan il-bran huwa ċitat b'approvazzjoni f'sensiela ta' deċiżjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qorti tal-Appell (ara per eżemplari s-sentenza Mary Borg vs Invicta Ltd App. 1.12.2004 meta ċċitat id-deċiżjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P.I p. 64; Vol. XXXVI P.I. P. 141 u Vol. XLV P.I p. 196 u ħafna oħrajn. Deċiżjonijiet dawn li preventivament itennu li dejjem jeħtieġ ikun kunsidrat jekk kienx hemm xi raġuni skużanti li kkawżat in-non użu u jekk dan kienx għal żmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament.

> Opportunement ukoll tkun ribadita l-kawtela emerġenti mill-ġurisprudenza kwantu huwa ritenut illi l-iskop tal-liġi mhux li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħhu minn kwalunkwe ċirkostanza biex jipprova lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija (Kollez. Vol. XXXI P.I p. 110; Vol. XXXVI P.I p. 168).

*Eżaminati l-provi fl-isfond ta' dawn l-insenjamenti l-Bord josserva li kwantu għal din il-kawżali l-atturi prattikament ma ressqu ebda provi in rigward ħlief li fl-affidavit tiegħu Vince Galea jgħid li fl-aħħar snin Tessie* 'ma baqgħetx tidher' *u* 'kienu qalu li m'għadhiex toqgħod hemm'.
*Jgħid ukoll li* 'kont smajt li qiegħda toqgħod x'imkien ieħor ma' xi ħadd'.

*Dan huwa għal kollox miċħud mill-intimata li kkonfermat li hija ngħatat il-fond in meritu b'kera bħala residenza tagħha mill-Awtorità tad-Djar fin-1986 wara li qabilha kien hemm inkwilin ieħor u għadha tgħix hemmhekk sallum. Tgħid li fl-età avvanzata tagħha, u bil-mezzi finanzjarji limitati tagħha fejn hi tgħix bil-pensjoni u minħabba saħħitha m'għandhiex mezz li tfittex residenza alternattiva jew tikri fond ieħor bil-kera tallum. Hija m'għandha ebda residenza oħra. Ma sar ebda kontro-eżami lill-intimata.*

*Il-Bord josserva li l-unika prova li b'xi mod tista' titfa' xi dawl dwar l-allegat* non uso *tal-intimata hija x-xhieda ta'* <u>*Reuben Bonnici in rappreżentanza tal-ARMS Limited*</u> *iżda anke hawn il-provi juru li bejn is-snin 2011 u 2021 konsum ta' dawl u ilma kien hemm dejjem kif jirriżulta minn Dok. RB4 u RB5 (fol. 171 et seq) liem* data *ttieħdu fuq* actual readings. *Għalkemm l-atturi jallegaw li l-intimata ma kinitx qed tgħix fil-fond in meritu u daħlet lura biss wara li nfetħet il-kawża l-Bord josserva li huma naqsu milli jippruvaw din l-allegazzjoni tagħhom. Inoltre l-Bord josserva li fl-ittri legali u uffiċjali li ntbagħtu mill-atturi lill-intimata qabel infetħu dawn il-proċeduri Dok. FVG 4 (fol. 109) FVG 5 (fol. 110), FVG 6 (fol. 111) FVG 8 (fol. 113) u FVG 9 (fol. 114) ma jissemma assolutament xejn dwar dan l-allegat* non uso.

*Għaldaqstant il-Bord isib li din il-kawżali mhix sorretta mill-provi u ser jiċħadha.*

<u>***It-tielet kawżali għat-talba ta' ripreża: ir-rikorrenti jeħtieġu l-fond għall-użu personali tagħhom***</u>

*Qabel ma jgħaddi għat-tieni kawżali, il-Bord ser jikkunsidra t-tielet kawżali mressqa mill-atturi għar-ripreża ossia li jeħtieġu l-fond għall-użu personali tagħhom. Rigward din il-kawżali l-Bord josserva li l-unika prova miġjuba mill-atturi tinsab fl-affidavit ta' Vince Galea (fol. 90 et seq) fejn jgħid li huma jaħdmu fin-negozju tal-irħam u ilhom ma' missierhom għal snin sħaħ u issa li xtraw il-*warehouse *il-pjan tagħhom hu li jkabbru n-negozju u għalhekk għandhom bżonn il-fond lura biex jintuża bħala uffiċini għan-negozju tagħhom.*

*Hawnhekk issir referenza għall-kawża fl-ismijiet* ***Joseph Caruana et vs Amelia Emanuela Ruggier et (App. 14 ta' Lulju, 2004)*** *fejn il-Qorti tal-Appell ċaħdet talba għar-ripresa ta' villeġġatura sabiex din tkun imniffda ma' fond ieħor żgħir ġia appartenenti lill-istess rikorrenti bl-iskop li l-fond estiż ikun iservi bħala villeġġatura għar-rikorrenti. Il-Qorti rriteniet illi:*

> In linea ta' massima ġenerali biex jirriprendi pussess tal-fond, kompriż allura dar ta' villeġġatura, sid il-post irid jipprova grad raġonevoli ta' bżonn biex jirriprendih għall-oġġett li għalih għamel it-talba (Kollezz. Vol. XLVII p.I p. 70). Mhux sempliċi xewqa jew preferenza (Kollezz. Vol. XLVI p.I p. 254), u lanqas li jkun bżonn ivvintat jew kapriċċjuż (Joseph Borg vs Josephine Breckon Appell 24 ta' Jannar, 1997).

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

> In materia, fil-każ John u Josephine miżżewġin Azzopardi vs Lawrence Triganza din il-Qorti ġabret is-segwenti prinċipji:
>
> '... jokkorri li r-rikorrenti sidien jissodisfaw il-ħtieġa tat-talba tagħhom tar-ripreża tal-fond. Hu in fatti paċifiku illi "biex wieħed jirriprendi l-pussess ta' fond jeħtieġ li jipprova t-talba" ("Bianca armla Ganado et – vs – Anthony Mizzi", Appell Ċivili, 20 ta' Jannar, 1964).
>
> "Huwa ċar li l-kelma "requires" fid-dispożizzjoni tal-liġi (Art. 10 (b) illum Art. 9(b) tindika "bżonn mhux sempliċi xewqa jew preferenza. Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ juri mhux biss li hu qed jaġixxi in buona fede imma wkoll illi hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond" – "Anthony Saliba – vs – Mary Caruana", Appell Ċivili, 28 ta' Mejju, 1962. Altrimenti l-inkwilin ma għandux jiġi disturbat bla bżonn fit-tgawdija tal-fond mikri għax kwalunkwe żgumbrament iġib 'hardship' u l-iżgumbrament għalhekk irid ikun ġustifikat (Ara "Yolanda Camilleri – vs – Francesco Saverio Fava", Appell Ċivili, 18 ta' Marzu, 1974).
>
> Wieħed għalhekk għandu joqgħod ferm attent fl-evalwazzjoni tal-bżonn u ma jesaġerax iżżejjed. Kif osservat fid-deċiżjoni fl-ismijiet "John Debattista – vs – Beatrice Galea Preca", Appell Ċivili, 20 ta' Marzu, 1978, u "Richard Zammit Tabone – vs – Hillborne Stacey Hawkes", Appell Ċivili, 15 ta' Novembru, 1989, fuq l-istregwa tad-deċiżjoni Ingliża "Aitken vs Shaw", "requires" tikkonnota "something more than desire, although at the same time something much less than absolute necessity will do."
>
> Fil-każ in eżami l-Bord wara li evalwa l-fond tar-rikorrenti u l-komponenti tal-familja tagħhom iddeduċa li "żgur li r-rikorrenti għandhom bżonn it-terran". Din il-

Qorti għandha ċerti riservi dwar dan ġialadarba, kif mistqarr, ir-rikjesta tar-ripreża qed issir għall-iskop li r-rikorrenti ikollhom sitting room u dining room. Anke jekk desiderabbli u forsi anke neċessitati, ma jidhirx li jista' jingħad li dan iqarreb lejn dak il-fattur predominanti tal-veru grad raġjonevoli tal-bżonn, rebus sic stantibus.

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

Tajjeb li jiġi preċiżat mill-ewwel f'dan il-kuntest illi skont il-liġi "l-offerta ta' "alternative accomodation" mhix kundizzjoni 'sine qua non' biex is-sid ikun jista' jieħu pussess tal-fond tiegħu" – "Carmelo Gauci – vs – Emmanuele Cachia", Appell Ċivili, 12 ta' Frar, 1954.

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

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

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

Isegwi minn dan illi sabiex tirnexxi din l-azzjoni:

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

*Fil-każ in diżamina, stabbilit il-fatt li dan il-fond huwa r-residenza ordinarja tal-intimata u tenut kont li r-rikorrenti lanqas aċċennaw il-possibilità li jipprovdu akkomodazzjoni alternattiva lill-intimata u ma ressqux il-prova tal-ħtieġa fil-parametri ġurisprudenzjali fuq ċitati dan il-Bord ma jarax li hu l-każ li jikkontempla ripreża ta' fond residenzjali* multo magis *meta jirriżulta li l-motiv għar-ripreża huwa wieħed ta' xewqa u pjuttost kapriċċuż fejn l-atturi qed jippretendu li jirriprendu l-fond li fih tgħix l-intimata biex jikkonvertuh f'uffiċini għan-negozju li huma joperaw mill-fond sottostanti u meta l-Bord iqis li l-Qrati tagħna, f'każijiet bħal dawn lanqas ikkonsentew għar-ripreża ta' villeġġatura, kemm aktar għandu dan il-Bord jiċħad it-talba tar-rikorrenti fuq din il-kawżali meta si tratta ta' fond residenzjali. Għaldaqstant anke din il-kawżali qed tiġi miċħuda.*

*Jifdal issa l-kawżali fejn l-atturi qed jallegaw li l-intimata mhix qed tuża l-fond bħala* bonus paterfamilias *u kisret waħda mill-obbligi prinċipali tal-inkwilin billi bniet strutturi bla permess.*

***<u>It-tieni kawżali ta' ripreża: Użu tal-fond mhux bħala</u>* <u>bonus paterfamilias</u> *<u>u ksur tal-obbligi tal-inkwilin stante li l-intimata bniet strutturi mingħajr permess</u>***

*Taħt din il-kawżali l-atturi jallegaw li huma għandhom jingħataw lura l-fond mikri billi l-intimata mhux qed tagħmel użu minnu bħala* bonus paterfamilias *u kisret obbligu prinċipali tal-inwkilin billi saru tibdiliet strutturali mingħajr il-kunsens tas-sid.*

*Mir-rapport tal-periti tekniċi jirriżulta bl-aktar mod ċar illi l-estensjoni ta' kmamar li bniet l-intimata in aġġiunta mal-fond kif kien mikri lilha mhux koperti b'permess anzi huma illegali. Jgħidu wkoll illi fil-parti fejn illum hemm dawn il-kmamar, qabel kien bejt mnejn kien jiskula l-ilma fil-*warehouse *sottostanti u li baqa' jidħol l-ilma anke meta nbnew dawn l-istrutturi. Dan l-iskular ta' ilma wassal għal danni inġenti fis-saqaf tal-maħżen sottostanti. A skans ta' repetizzjoni l-Bord jirreferi għas-sezzjoni 'Rapport Tekniku' aktar 'il fuq f'din is-sentenza.*

*L-intimata tilqa' għal din il-kawżali billi tgħid li l-ħsarat fis-saqaf mhux tort tagħha billi meta hija ngħatat il-fond b'kera dan kien ġja fi stat ta' manutenzjoni fjakka u s-soqfa kellhom bżonn manutenzjoni filwaqt li meta hija bniet l-istrutturi tal-plywood l-iskular tal-ilma għal fuq is-saqaf tal-*warehouse *semmai naqas billi issa l-ilma jieqaf fuq is-sular aktar 'il fuq mis-saqaf tal-maħżen. Kwantu għall-bini tal-kmamar addizzjonali ossia l-estensjonijiet bil-plywood dan kien sar kollu bil-permess tas-sidien preċedenti u billi l-atturi odjerni aċċettaw il-kera meta kienu jafu b'dan kollu huma ġew li rrinunzjaw għal kull azzjoni li setgħu jieħdu in rigward. Tgħid ukoll li tali strutturi huma semmai* lightweight *u ma humiex ta' piż fuq l-istruttura sottostanti.*

*Jibda biex jingħad illi kif jirriżulta mill-provi l-intimata ngħatat il-fond in meritu b'kiri tramite l-Awtorità tad-Djar aktar minn 36 sena ilu. Kif tixhed hi stess hija daħlet fil-fond fl-1986. Malli daħlet hija ngħatat rapport datat 26/5/86 dwar l-istat tal-fond li kien wieħed fqir u fejn is-soqfa, travi u xriek u l-bejt huma indikati li kellhom bżonn manutenzjoni (Dok. A – fol. 198). Skont l-ittra mibgħuta mis-sidien preċedenti tal-ambjenti in meritu lill-Awtorità tad-Djar datata 29 ta' Ottubru, 2002 (Dok. B – fol. 199) is-sidien dak iż-żmien kienu inkwetati bl-istat li jinsab fih il-fond stante li l-art kienet tinsab fi stat prekarju kif kien ikkonstata l-Perit Mintoff mibgħut mid-Dipartiment wara li l-intimata kienet avżat lis-sidien u kif kien ġja evidenti mill-viżwali tas-saqaf tal-fond sottostanti.*

*Interessanti huwa li fl-istess ittra s-sidien jgħidu "*nagħmlu referenza wkoll għall-okkażjoni preċedenti fejn l-okkupant ta' qabel kien inħareġ, appuntu sabiex isiru riparazzjonijiet urġenti fl-istess fond. Iċ-ċirkostanzi odjerni huma simili jekk mhux ferm aktar urġenti." *Dan ifisser illi qabel ma daħlet l-intimata fil-fond de quo kien hemm problema bl-art tal-fond tal-intimata, li jiġi in parti s-saqaf tal-maħżen tal-atturi, tant li l-inkwilin ta' qabilha kellu joħroġ biex isiru r-riparazzjonijiet. Ma nġabitx prova tar-riparazzjonijiet li saru dak iż-żmien qabel ma daħlet l-intimata iżda fil-*condition report *tas-26 ta' Mejju 1986 (fol 198) qabel ma daħlet l-intimata ma jidhirx li l-fond ma kienx abitabbli jew li kien perikolanti. B'hekk huwa loġiku li r-riparazzjonijiet li kellhom isiru u li kienu wasslu biex l-inkwilin ta' qabilha joħroġ, ġew effettwati. In fatti l-*condition report *imsemmi jgħid li s-saqaf jeħtieġ* 'maintenance' *imma mhux li jrid jinbidel jew li hu perikolanti: kieku kien hekk wieħed kien jifhem li l-fond ma kienx jingħata għall-abitazzjoni mill-Awtorità tad-Djar. B'hekk il-Bord jasal għall-konklużjoni illi l-istat ħażin li jinsab fih illum is-saqaf tal-maħżen sottostanti l-fond mikri lill-intimata mhux ħlief riżultat ta' nuqqas ta'* maintenance *adegwata minn meta ħadet il-pussess tal-fond l-intimata 'il quddiem, liema manutenzjoni kien fl-obbligu tal-inkwilina li teffettwa.*

*Di più l-Bord josserva li l-intimata ma ġabet ebda prova li matul iż-żmien kemm ilha fl-okkupazzjoni tal-fond mikri hija kienet tieħu ħsieb il-bejt u tagħmel il-manutenzjoni meħtieġa. Pjuttost inġabet prova bil-kontra, fejn lanqas il-parti li ssaqqfet bil-plywod ma ġie skansat li jiskula l-ilma fih jew li ma ssirx ħsara fuq is-saqaf tal-maħżen, billi l-periti tekniċi in eskussjoni stqarru li għalkemm il-maġġoranza tal-ħsarat li sofra l-maħżen kien riżultat ta' ingress ta' ilma qabel issaqqfu l-kmamar, huma kkonstataw li xorta baqgħet il-perkolazzjoni tal-ilma wara li l-kmamar issaqqfu.*

*Apparti minn hekk meta l-Awtorità tad-Djar ġew infurmati bil-ħsarat fl-art tal-fond mikri lill-intimata bl-ittra tas-sidien preċedenti f'Ottubru 2022 (fol. 199) jirriżulta li l-Perit Mintoff kien ħejja rapport datat 13 ta' Mejju, 2002 fejn iċċertifika li parti mill-art*

*tal-fond in meritu kienet perikolanti u ried jinbidel. Dan kif joħroġ minn ittra mibgħuta mill-Awtorità tad-Djar lill-Perit Mintoff datata 13 ta' Novembru, 2002 (fol. 201). Il-Bord josserva kif f'dik l-ittra l-Awtorità kienet talbet lill-Perit Mintoff jindika fuq pjanta* 'the area of roof to be replaced'. *Madanakollu ma nġabitx prova li dan fil-fatt sar. Lanqas ma ġie esebit ir-rapport tat-13 ta' Mejju, 2002 sudett kif lanqas ma ttella' l-perit Mintoff jixhed f'dawn il-proċeduri li seta' jagħti dettalji preċiżi tas-sitwazzjoni tas-soqfa dak iż-żmien tal-2002. Aktar minn hekk il-Bord josserva kif iċ-ċertifikat maħruġ mill-Perit Mintoff rigward ix-xogħlijiet effettwati fil-fond in meritu – datat 11 ta' Ottubru, 2006 (fol. 202) ma jsemmi ebda bdil ta' soqfa iżda biss xogħlijiet relatati ma' tisħiħ tas-saqaf tal-maħżen ossia tramite sensiela ta' irfid ta' travi tal-ħadid.*

*Fl-aħħar nett il-Bord josserva illi mill-assjem tal-provi jidher li l-ewwel azzjoni meħuda mill-intimata rigward dawn is-soqfa kien proprju fiż-żmien tal-2002 meta nbdiet sensiela ta' komunikazzjoni mal-Awtorità tad-Djar. Ma jirriżultax li kien hemm azzjonijiet jew ilmenti min-naħa tal-intimata qabel u kieku l-istat tas-soqfa kien tant ħażin kif qed tipprova tpinġi l-intimata issa meta tagħmel referenza għall-*condition report *tal-1986 żgur li ma kinitx tistenna sal-2002 (ben 16-il sena) biex tieħu azzjoni. B'hekk il-Bord jikkonkludi illi l-istat li wassal għall-ħsarat riskontrati fuq is-saqaf ta' maħżen li minnu lmentat l-intimata fit-2002 u li wassal għax-xogħlijiet ta' rfid imsemmija fir-rapport tal-Perit Mintoff tal-2006 u liema ħsarat komplew jaggravaw ruħhom sal-punt kif rapportat illum mill-periti tekniċi tal-Bord fir-rapport tagħhom mhuwiex ħlief riżultat tan-nuqqas ta' manutenzjoni u azzjoni fil-pront li kien fl-obbligu tal-inkwilina li twettaq. B'hekk il-Bord iqis li l-atturi għandhom raġun meta jgħidu li l-intimata naqset milli tuża u tieħu ħsieb il-fond mikri bħala* bonus paterfamilias *u kif ikkonkludew il-periti tekniċi kkaġunat* 'ħsara ħafna' *fit-termini tal-Liġi kemm fl-art tal-fond mikri u kif ukoll fis-saqaf tal-fond sottostanti.*

*L-atturi jissottomettu ukoll li l-intimata kisret ukoll waħda mill-obbligi prinċipali tagħha bħala inkwilina meta wettqet tibdiliet strutturali fil-fond mikri u dana billi bniet kmamar ossia estensjoni ta' żvilupp mingħajr permess u mingħajr il-kunsens tas-sid. In difesa l-intimata targumenta li hija bniet l-imsemmija kmamar bil-kunsens tas-sid preċedenti. Iżda hija naqset milli ttella' bħala xhud lill-istess sidien preċedenti li setgħu jitfgħu dawl fuq tali allegat kunsens. Iżda apparti minn dan kollu, il-Bord josserva illi fil-konstatazzjonijiet tagħhom il-membri tekniċi kkonkludew illi l-imsemmija kmamar ossia estensjoni ta' bini mhux biss mhux koperti bil-permessi meħtieġa mill-awtoritajiet kompetenti iżda huma addirittura illegali. Għalhekk il-Bord jikkonkludi illi anke kieku kien il-każ li l-intimata setgħet ottjeniet xi permess mis-sid preċedenti, l-atturi qua sidien odjerni mhumiex tenuti jaċċettaw u jakkwejixxu għal*

*bini ossia strutturi li huma illegali iżda għandhom kull dritt jippretendu li tali strutturi jiġu mneħħija u l-fond ripristinat skont il-liġi.*

*Iżda mill-provi ħareġ illi mhux talli l-intimata ma kinitx lesta li tneħħi tali strutturi illegali talli kif ħareġ mill-korrispondenza li ppreċediet dawn il-proċeduri, l-intimata lanqas ikkonċediet lir-rikorrenti li jagħmlu riparazzjonijiet fuq is-soqfa huma stess a spejjeż tagħhom kif talbuha fl-ittri legali tat-22 ta' April, 2017 (fol. 109) u tad-19 ta' Ġunju, 2017 (fol. 110) u fl-ittra uffiċjali tal-25 ta' Lulju, 2017 (fol. 111) u anzi hija rabtet il-permess biex l-atturi jkunu jistgħu jagħmlu r-riparazzjonijiet meħtieġa fis-soqfa mal-kundizzjoni (impossibbli) li tali xogħlijiet ma jnaqqsux il-fond mikri* 'mill-ammont ta' kmamar li għandu llum'. *Dan kif indikat minnha stess fl-ittra uffiċjali responsiva tal-1 ta' Awwissu, 2017 (fol. 112).*

*Tali kundizzjoni imposta mill-intimata tekwipara maċ-ċaħda sabiex l-atturi jirriparaw ħwejjiġhom stess għaliex huwa mill-aktar ċar li l-atturi ma setgħu qatt jintrabtu mal-intimata li jerġgħu jibnu l-kmamar li kellha meta dawn kienu mingħajr permess u illegali. Apparti minn hekk meta l-atturi ottjenew permess mill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jagħmlu x-xogħlijiet riparatorji fis-soqfa li kienu jinkludu t-twaqqigħ tal-istrutturi illegali l-intimata rrispondiet b'ittra uffiċjali tat-2 ta' Marzu, 2018 illi jekk kemm-il darba huma kienu ser jipproċedu bix-xogħlijiet hija kienet ser iżżommhom responsabbli għad-danni. Il-Bord josserva illi ma jistax ikun li l-inkwilin iżomm lis-sid ostaġġ b'dan il-mod u jwaqqfu milli jeżegwixxi x-xogħlijiet meħtieġa skont rakkomandazzjoni teknika ta' perit billi jinsisti li jżomm strutturi illegali fil-fond mikri. Dan huwa aġir illi wkoll imur kontra l-obbligu tal-inkwilin li jieħu ħsieb u juża l-fond mikri bħala* bonus paterfamilias *u jara li ma jwettaq ebda strutturi jew tibdiliet fil-fond mikri li jkunu illegali jew tali li jirrekaw dannu lill-istess proprjetà tas-sid jew fond adjaċenti.*

*Fil-każ de quo l-istrutturi illegali eretti mill-intimata kienu tali li mhux talli kkawżaw dannu lill-istess proprjetà mikrija billi rrenduha fiha nnifisha fond li in parti tikkontjeni strutturi illegali, talli saħansitra tali strutturi kkawżaw dannu wkoll fil-fond sottostanti billi anke b'tali strutturi xorta baqgħet il-perkolazzjoni tal-ilma kif irrelataw il-periti tal-Bord.*

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

> *B'hekk il-Bord iqis li t-tieni kawżali ta' ripreża ossia l-użu ta' fond mill-intimata mhux bħala* bonus paterfamilias *u ksur tal-obbligu tal-inkwilin stante li l-intimata bniet strutturi bla permess għandha mis-sewwa u qed tiġi milqugħa u għalhekk hemm lok ta' ripreża taħt din il-kawżali."*

## L-Appell

6. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fl-20 ta' Marzu, 2024, fejn qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex:

> *"... jogħġobha tħassar u tirrevoka d-deċiżjonijiet imsemmija għar-raġunijiet esposti f'dan ir-rikors, altrimenti tvarja u tirriforma l-imsemmija sentenza u se mai tordna li l-appellanti tagħmel tajjeb għall-ispejjeż sabiex jiġi ripristinat il-fond de quo, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."*

7. L-appellanti tgħid li permezz tar-rikors tal-appell tagħha, hija qiegħda tinterponi appell mhux biss mis-sentenza appellata, iżda anki mid-digriet interlokutorju mogħti mill-Bord fl-10 ta' Awwissu, 2022 wara rikors ippreżentat *seduta stante* fis-27 ta' Mejju, 2022, fejn l-appellanta talbet lill-Bord jordna lill-appellati jagħmlu t-tiswijiet straordinarji neċessarji fil-fond mertu tal-kawża skont kif irrelataw il-periti tekniċi tal-Bord, liema talba ġiet miċħuda a detriment tagħha. L-appellanta spjegat li hija ħassitha aggravata għaliex: (i) il-Bord kien żbaljat meta ċaħad ir-rikors tas-27 ta' Mejju, 2022 fejn hija talbet lill-Bord jawtorizza lill-appellati jagħmlu t-tiswijiet straordinarji neċessarji fil-fond mertu tal-kawża, skont kif irrelataw il-membri tekniċi tal-Bord, liema talba ġiet miċħuda għad-detriment tagħha; (ii) il-Bord kien żbaljat meta laqa' t-talba għall-iżgumbrament minħabba xogħlijiet li għamlet l-appellanta; (iii) fi kwalunkwe każ, it-terminu prefiss għall-iżgumbrament huwa qasir wisq.

8. L-appellati wieġbu li s-sentenza tal-Bord hija waħda ġusta u li timmerita konferma.

**Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

9. L-appellanta spjegat li fis-27 ta' Mejju, 2022 hija kienet ressqet rikors fejn b'riferiment għar-rapport tal-membri tekniċi tal-Bord, spjegat li fil-fond hemm ħsarat kbar, u li jinkombi fuq l-appellati li jagħmlu t-tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja kif jgħid l-artikolu 1556 tal-Kap. 16. L-appellanta qalet li minkejja l-obbligi imposti bil-liġi, bil-mod kif ġew ippostulati t-talbiet tal-appellati, kien jidher ċar li huma bħala proprjetarji tal-fond *de quo* u tal-fond sottostanti riedu jieħdu l-pussess battal tal-binja kollha u jevadu r-responsabbiltajiet kollha tagħhom bħala sidien, u barra minn hekk, skont kif irrelataw il-periti tekniċi membri tal-Bord, kien hemm ħsarat fil-fond sottostanti li jinsab fil-pussess tal-appellati, u għalhekk kien jinkombi fuqhom li jagħmlu it-tiswijiet neċessarji. L-appellanta qalet li minkejja dan, it-talba tagħha ġiet miċħuda, u dan kien detrimentali għaliha, għaliex hija baqgħet tgħix f'fond bi ħsarat strutturali u perikolużi għal sentejn oħra, billi ma kellha l-ebda għażla oħra. Barra minn hekk hija spiċċat rinfaċċjata b'deċiżjoni ta' żgumbrament minkejja l-provi ppreżentati, u minkejja dak li tgħid il-liġi dwar ix-xogħlijiet strutturali. L-appellanta qalet li meta l-Bord ċaħad ir-rikors tagħha, dan iddeċieda li jżomm mat-talbiet, li fl-ambitu ta' kawża ċivili ordinarja, jista' jkun li għandu mis-sewwa.

10. L-appellanta qalet li però fil-kuntest tal-Bord li Jirregola l-Kera, li l-proċedura tiegħu mhijiex waħda riġida, dan kellu jħares minn ottika diversa. L-

appellanta spjegat li jekk wieħed iqis it-talbiet li saru min-naħa tal-appellati, u l-mod kif dawn biddlu r-rotta tal-kawża sal-punt li waslu biex ippostulaw l-azzjoni tagħhom fuq il-premessa li hija m'għandhiex titolu, filwaqt li jgħidu li jridu l-fond għall-ħtiġijiet personali tagħhom, sabiex imbagħad irtiraw it-talba in kwantu bbażata fuq in-nuqqas ta' titolu, kien ġustifikat li bir-relazzjoni li saret mill-membri tekniċi tal-Bord, il-Bord jużgura li tittieħed azzjoni għaliex il-liġi trid tipproteġi l-pussess. L-appellanta qalet li l-Bord ħa t-triq li minflok ma ordna lis-sidien iwettqu l-obbligi legali tagħhom, dawn ġew ippremjati minħabba l-inadempjenza tagħhom, bir-riżultat li rriprendew il-pussess tal-fond. Qalet li lanqas li kieku l-appellati laqgħu għat-talbiet tagħha billi qalu li hija kienet taħti b'xi mod għal dawn il-ħsarat, huma ma kellhomx jingħataw raġun għaliex għal din il-kawżali, l-appellati bħala sidien kellhom rimedji oħra. L-appellanta saħqet li hemm ġurisprudenza sostanzjali li tgħid li anke fejn l-obbligu tal-manutenzjoni u t-tiswija jaqa' fuq l-inkwilin, in-nuqqas tal-inkwilin m'għandux jiġġustifika r-ripreża tal-fond, salv fejn tkun ġiet ikkaġunata ħsara ħafna u konsiderevoli fil-fond.

11. B'riferiment għal dan l-ewwel aggravju tal-appellanta, l-appellati jgħidu li l-Bord ma żbaljax meta ċaħad ir-rikors tal-appellanta sabiex l-appellati jagħmlu t-tiswijiet straordinarji u neċessarji fil-fond, għaliex il-Bord ikkonkluda li l-istat ħażin tas-saqaf tal-maħżen sottostanti l-fond mikri lill-appellanta kien ir-riżultat tan-nuqqas ta' manutenzjoni adegwata minn meta hija ħadet il-fond 'il quddiem, liema manutenzjoni kienet l-obbligu tal-appellanta li jagħmel. L-appellati qalu li l-Bord wasal għall-konklużjoni tiegħu wara li ra l-*condition report* li kien sar qabel daħlet l-appellanta fil-fond, fejn imkien ma ngħad li l-fond ma kienx abitabbli jew li kien perikoluż. F'dan ir-rapport ingħad biss li s-saqaf kien

jeħtieġ il-manutenzjoni, għaliex li kieku dan kien perikoluż, il-fond ma kienx jingħata għall-abitazzjoni mill-Awtorità tad-Djar. Il-membri tekniċi tal-Bord irrimarkaw ukoll li kien ikun diffiċli għall-perit tal-Awtorità tad-Djar li japprova *grants* sabiex l-appellanta tkun tista' tirranġa l-kmamar tal-banju, li kieku l-fond ma kienx abitabbli. L-appellati qalu li l-appellanta imkien ma qalet jew ippruvat li hija għamlet manutenzjoni regolari fil-fond, u mhijiex minnha l-asserzjoni tagħha li huma riedu jieħdu pussess battal tal-fond akkost ta' kollox. Jgħidu li huma urew *buona volontà* sabiex jintlaħaq ftehim bonarju, imma l-appellanta riedet li huma jibnulha ż-żewġt ikmamar li kienu bla permess u illegali, għaliex la kellhom dawl u lanqas arja, bir-riżultat li d-danni komplew jaggravaw. Qalu wkoll li wara li huma akkwistaw il-fond sabiex minnu ikunu jistgħu jkomplu n-negozju tagħhom, sabu lill-appellanta tostakolahom fil-pjanijiet tagħhom hekk kif ilhom seba' snin jistennew li jimmaterjalizza l-iskop li għalih akkwistaw il-fond billi jkollhom *workshop* minn fejn jaħdmu.

12. Il-Qorti tibda billi tosserva li l-Bord, fid-digriet interlokutorju mogħti minnu fl-10 t'Awwissu, 2022, qies li għandu joqgħod mat-talbiet fir-rikors promutur u mal-eċċezzjonijiet mogħtija għal dawk it-talbiet, u kien għalhekk li ċaħad it-talba tal-appellanta sabiex il-Bord jordna lill-appellati jagħmlu t-tiswijiet neċessarji fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, skont kif irrelataw il-membri tekniċi tal-Bord, taħt is-sorveljanza tal-istess membri tekniċi u/jew periti nominandi, u taħt dawk il-provvedimenti li l-Bord jista' jidhirlu li huma xierqa u opportuni. Il-Qorti tirrileva li l-imsemmi digriet interlokutorju tal-Bord ingħata meta l-proċeduri quddiem il-Bord kienu ilhom li nbdew mis-sena 2018, u fiż-żmien meta ingħata l-imsemmi digriet interlokutorju, il-provi tal-partijiet kienu diġà magħluqa, u l-appellanta kienet naqset milli tagħmel il-manutenzjoni

meħtieġa fil-fond għal bosta snin, sakemm eventwalment dan kellu bżonn interventi kbar sabiex ma jibqax perikolanti. It-talba tal-appellanta lill-Bord saret ukoll fi żmien meta r-rapport tal-membri teknici tal-Bord kien lest, u dawn kienu diġà kkonstataw li l-appellanta kienet bniet żewġ strutturi mingħajr permess, u li dawn l-istess strutturi m'għamlu xejn biex itaffu l-problema tal-perkolazzjoni tal-ilma mis-saqaf tal-maħżen minn fejn jaħdmu l-appellati, għaliex il-perkolazzjoni tal-ilma baqgħet tippersisti. Il-Bord kellu quddiemu wkoll provi li jindikaw li minkejja li l-fond kien ilu mikri lill-appellanta mill-1986, kien biss fis-sena 2002 li din ippruvat tikkomunika mal-Awtorità tad-Djar sabiex tressaq ilment dwar l-istat ħażin tal-fond li kienet qiegħda tabita fih, u dan meta hija kienet ilha fil-pussess tal-imsemmi fond għal sittax-il sena, u tul dan iż-żmien kollu m'għamlet xejn sabiex tirranġa l-ħsara li hija tgħid li sabet fil-fond saħansitra minn meta dan inkera lilha, u ċertament li m'għamlet xejn sabiex din l-istess ħsara ma tkomplix tikber. Il-Qorti taqbel mal-konklużjoni li wasal għaliha l-Bord, illi li kieku huwa minnu li l-fond kien fi stat strutturalment inabittabbli meta inkera lill-appellanta, l-Awtorità tad-Djar ma kinitx ser tapprova li dan il-fond jinkera għal skop ta' abitazzjoni. Il-Qorti taqbel ukoll mal-konklużjoni tal-Bord, illi l-appellanta stenniet sakemm il-fond iddeterjora sew qabel ħadet azzjoni. Jirriżulta wkoll li għalkemm l-appellati bħala sidien tal-fond ippruvaw jagħmlu t-tiswijiet neċessarji, fl-2018 l-appellanta irreżistiethom u imponiet fuqhom numru ta' kundizzjonijiet, inkluż li dawn jibnulha mill-ġdid il-kmamar li jirriżulta li kienu nbnew illegalment. L-appellanta saħansitra heddet lill-appellati li jekk jibdew ix-xogħlijiet meħtieġa, hija kienet ser iżżommhom responsabbli għad-danni.

13. Quddiem sitwazzjoni bħal din, ċertament li l-Bord kien ġustifikat jiddeċiedi li l-appellati bħala sidien ma kellhom jintraprendu l-ebda xogħlijiet riparatorji, liema xogħlijiet wara kollox jirriżulta li huma ppruvaw jagħmlu tul is-snin, iżda twaqqfu mill-appellanta. Kien biss wara li l-appellanta ntebħet, fi stadju inoltrat tal-proċeduri quddiem il-Bord, li kien hemm provi suffiċjenti li jindikaw li n-negliġenza u n-nuqqas ta' azzjoni min-naħa tagħha li wasslu biex saret ħsara mhux biss fil-fond mikri lilha, imma anki fil-fond sottostanti, li hija dehrilha li kellha tressaq talba quddiem il-Bord sabiex dan jawtorizza lill-appellanti jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa. Il-Qorti tqis li l-Bord kien ġustifikat li jiċħad tali talba. L-appellanta kellha, li kieku riedet issalva l-kawża għall-benefiċċju tagħha stess, kull opportunità li tippermetti li jsiru x-xogħlijiet meħtieġa, iżda bl-intransiġenza tagħha mhux biss baqgħet għal dan iż-żmien kollu tgħix f'fond li ħoloq periklu kbir għaliha, iżda waqqfet wkoll lill-appellati bħala sidien milli milli jagħmlu x-xogħol li kellhom f'moħħhom sabiex ikunu jistgħu jkabbru n-negozju tagħhom. L-aġir tal-appellanta tul is-snin wera li din ma kinitx disposta li tieħu ħsieb il-fond bħala *bonus paterfamilias,* u mhux biss bniet kmamar mingħajr permess, iżda wkoll ħbiet dan il-fatt mill-appellati, u baqgħet tinsisti li hija kellha l-permessi neċessarji għal dan ix-xogħol, meta kienet taf li dan ma kienx minnu. Dan mhux aġir ta' *bonus paterfamilias* u ta' xi ħadd li jaġixxi *in buona fede* sabiex iħares ukoll l-interessi tiegħu fil-konfront tas-sidien tal-fond mikri lilha. Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-appellanta mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

14. B'riferiment għat-tieni aggravju tagħha, l-appellanta qalet li meta ħadet il-pussess tal-fond fl-1986, ftit kien hemm affarijiet fil-fond li kienu f'kundizzjoni tajba. Qalet li fis-sena 2002, is-sidien ta' qabel, l-aħwa Tabone, kienu bagħtu

ittra lill-Awtorità tad-Djar, fejn qalu li l-fond kien ikkundannat, u li kellu bżonn diversi xogħlijiet sabiex tiġi evitata xi diżgrazzja. L-appellanta qalet li f'din l-ittra ssemma li l-fond kien diġà f'din il-kundizzjoni meta kien hemm il-kerrej ta' qabilha jgħix fih. Tgħid li permezz ta' ittra oħra tat-13 ta' Novembru, 2002 [recte!], l-Awtorità tad-Djar talbet lill-Perit L. Mintoff jindika l-parti tas-saqaf li kellu jinbidel, u kif kellu jsir it-tisħiħ tal-fond, u kien sar xogħol li kien jikkonsisti f'irfid tas-soqfa u tax-xorok, u tisħiħ tal-arkata. L-appellanta qalet li għal dan ix-xogħol kienet għamlet tajjeb hi, minkejja li ma kinitx taħdem. L-appellanta żiedet tgħid li hija qatt ma ċaħdet li kienet għamlet strutturi tal-injam sabiex issewwi hi dak li kellhom bżonn isewwu s-sidien fuq il-bejt, iżda ġie ppruvat li l-istrutturi tal-injam saru fi żmien meta l-appellati xtraw il-fond u huma qatt ma oġġezzjonaw għalihom, tant hu hekk li xtraw il-fond fl-istat li kien, bil-kmamar fuqu u baqgħu jaċċettaw il-kera fuq il-fond sa ftit qabel inbdew dawn il-proċeduri. Tgħid ukoll li l-membri tekniċi tal-Bord ikkonfermaw li l-istrutturi tal-*plywood* għandhom aktar minn tletin sena u huma *lightweight,* u minkejja li l-parti l-kbira tal-ħsara li saret fuq is-saqaf tal-maħżen seħħet minn perkolazzjoni tal-ilma qabel ma' dawn il-kmamar issaqqfu bil-*plywood,* tali perkolazzjoni tal-ilma xorta waħda baqgħet iseħħ anki wara li ssaqqfu l-kmamar. Tgħid li l-membri tekniċi qablu li l-parti msaqqfa bil-*plywood* ma tkoprix is-saqaf kollu tal-maħżen, u dawn qiesu li huma biss l-istrutturi tal-*plywood* li nbnew mingħajr permess u mhux ukoll l-ewwel żewġt ikmamar tal-mezzanin. Il-membri tekniċi tal-Bord kkonstataw li l-ħsara fis-soqfa għandha aktar minn tletin sena. L-appellanta tgħid li hija ma tinnegax li l-appellati offrewlha li jsiru x-xogħlijiet, u li hi kienet aċċettat li dawn isiru, imma hija ma kellha l-ebda fond ieħor fejn tmur tgħix sakemm isiru x-xogħlijiet. L-appellanta qalet li hija għandha mezzi

finanzjarji limitati, u għalhekk ma kienx possibbli għaliha li tfittex akkomodazzjoni alternattiva sakemm isiru x-xogħlijiet. L-appellanta qalet li għalhekk għandu jirriżulta li ma kien hemm l-ebda *mala fede* min-naħa tagħha, hekk kif għandu jirriżulta li hija għamlet manutenzjoni minn butha diversi drabi, u l-istrutturi in kwistjoni servew biex ma jkomplix jipperkola l-ilma fil-fond sovrastranti, kif ikkonfermaw il-membri tekniċi tal-Bord. Qalet li tenut kont ta' dan kollu, wieħed irid jikkunsidra li mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anki fejn dan jista' jitqies li kien responsabbilità tiegħu, għandha twassal sabiex tiġġustifika r-ripreża tal-fond abbażi ta' din il-kawżali.

15. L-appellanta qalet li l-Bord skarta l-premessa tal-appellati li hija ma tgħix fil-fond, u li l-fond huwa meħtieġ għall-użu personali tal-appellati. Qalet li l-appellati irtiraw ukoll l-pretensjoni li hija kienet qiegħda tgħix fil-fond mingħajr titolu, hekk kif proprju ġie ppruvat l-kontra, u dan kollu jindika li l-appellati għamlu minn kollox sabiex hija tiġi żgumbrata mill-fond. L-appellanta saħqet li għandu jirriżulta li hija ġiet ikkastigata mill-Bord talli għamlet dak kollu li setgħet bil-mezzi tagħha sabiex iżżomm id-dar fejn toqgħod fi stat bażiku, u filwaqt li l-Bord ċaħad kull talba tal-appellati għajr għal dik dwar il-ħsarat li kien jinkombi fuqhom li jsewwu, spiċċa ippremjahom u tahom lura il-fond kif xtaqu.

16. L-appellati laqgħu għal dan l-aggravju billi qalu li fir-rapport tal-membri tekniċi tal-Bord, hemm qbil li l-imsemmija żewġt ikmamar inbnew bla permess u huma illegali, u l-manutenzjoni tal-bejt tal-fond qatt ma ssemmiet mill-appellanta fl-ewwel sittax-il sena minn kemm kienet ilha li bdiet tabita fil-fond. L-appellati qalu li l-appellanta ma tgħidx is-sewwa meta tallega li meta hija

daħlet fil-fond fl-1986, dan kien fi stat ħażin ta' manutenzjoni, għaliex jirriżulta li l-inkwilin ta' qabel ħareġ mill-fond sabiex isiru t-tiswijiet, u fil-fatt dawn it-tiswijiet saru. Qalu wkoll li l-appellanta ma ġabet l-ebda prova li t-tiswija fis-soqfa tal-maħżen saret minnha. L-appellati jgħidu wkoll li filwaqt li l-appellanta tallega li l-kmamar mibnija illegalment saru bil-kunsens tas-sidien ta' qabel, ma nġab l-ebda dokument bħala prova ta' dan. L-appellati qalu li l-appellanta lilhom dejjem qaltilhom li dawn il-kmamar kienu koperti bil-permess, u kien biss wara li għamlu r-riċerki tagħhom, li lilhom irriżultalhom li dan ma kienx minnu. L-appellati saħansitra qalu li r-relazzjoni tagħhom mal-appellanta tkissret meta huma skoprew li dawn il-kmamar kienu mibnija mingħajr permess, għaliex l-appellanta m'aċċettatx li jsiru t-tiswijiet neċessarji fil-fond mingħajr ma jiġu mibnija l-imsemmija kmamar mill-ġdid.

17. Il-Qorti tirrileva li l-appellanta qiegħda tkun selettiva fl-argumenti miġjuba minnha sabiex issaħħaħ dan l-aggravju tagħha. Fl-ewwel lok, irid jingħad illi li kieku l-appellanta verament ħasset il-ħtieġa li jsir ix-xogħol riparatorjumeħtieġ, hija kienet taqbel li dan isir, għall-ġid tagħha stess wara kollox, fiż-żmien meta l-appellati offrewlha li jagħmlu dan ix-xogħol. Minflok, l-appellanta ressqet numru ta' skużi, u ppruvat timponi numru ta' kundizzjonijiet fuq is-sidien tal-fond, inkluż billi ppruvat iġġiegħelhom jibnu mill-ġdid il-kmamar li hija bniet illegalment fi ħwejjiġhom. L-appellanta tgħid li hija dejjem aġixxiet *in buona fede.* Dan mhux dak li jirriżulta lil din il-Qorti. A skans ta' ripetizzjoni, inkwilin li jrid jibża' għall-pożizzjoni tiegħu, ma jġibx ruħhu bil-mod kif ġabet ruħha l-appellanta tul is-snin. Il-mezzi finanzjarji limitati tagħha ma kellhomx jipprekluduha milli taħtaf fil-kelma lill-appellati hekk kif dawn offrew li jagħmlu t-tiswijiet meħtieġa fil-fond, u minflok hija dehrilha li fi stadju fejn kienet diġà

qiegħda tgħix f'fond ikkundannat, li setgħet toqgħod timponi kundizzjonijiet li jibbenefikaw lilha biss, u li wara kollox setgħu iġibu lill-appellati bħala sidien tal-fond fl-inkwiet mal-awtoritajiet kompetenti. Ġie ppruvat li l-appellanta ppermettiet li jsir xogħol fil-proprjetà tagħha, li mhux xogħol riparatorju jew ta' manutenzjoni, iżda xogħol li kkawża ħsara akbar fil-fond fejn tgħix u f'dak sottostanti. Ladarba ġie ppruvat dan, il-Bord kien korrett li jordna li l-appellanta tiżgombra mill-fond għaliex naqset milli tosserva l-aktar obbligi bażiċi li kellha bħala inkwilina.

18. B'riferiment għat-tielet aggravju tagħha, l-appellanta tgħid li hija stess marret għand l-Awtorità tad-Djar sabiex titlob assistenza għal abitazzjoni oħra, iżda hija ġiet mgħarrfa li ma kinitx ser tingħata assistenza sakemm tinqata' l-kawża odjerna. Qalet ukoll li x-xahrejn żmien li ngħatat mill-Bord sabiex issib akkomodazzjoni alternattiva, mhuwiex terminu realistiku, u filwaqt li hija tifhem li jrid jinstab bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, huwa ferm żbilanċjat li l-Bord jakkorda biss terminu ta' xahrejn sabiex hija tagħmel l-arranġamenti neċessarji u ġġorr ħajjitha minn post għal ieħor, partikolarment meta tqis l-età, is-saħħa u l-qagħda finanzarja tagħha. Qalet ukoll li persuna li tkun tgħix f'kirja protetta u li ma tikkwalifikax mit-test tal-mezzi, tingħata sa sentejn biex toħroġ mill-fond.

19. Il-Qorti, wara li qieset dak kollu li rriżulta mill-provi, inkluż il-fatt li l-proċeduri quddiem il-Bord ilhom li nbdew mis-sena 2018, matul liema perijodu għalhekk il-fond kompla jiżdinga bi ħsara u bi preġudizzju għall-jeddijiet tas-sidien, xorta waħda mhijiex disposta li tagħlaq għajnejha quddiem is-sitwazzjoni diffiċli li tinsab fiha l-appellanta. Tenut kont tal-età, il-mezzi limitati tal-

appellanta, u l-fatt li wara daqstant snin tgħix fl-istess post, hija ser tkun kostretta tmur tgħix band'oħra, il-Qorti tqis li jkun aktar ġust li t-terminu mogħti lill-appellanta sabiex tiżgombra mill-fond, ikun ta' sitt xhur u mhux ta' xahrejn.

**<u>Decide</u>**

**Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell, billi filwaqt li tiċħad l-ewwel żewġ aggravji mressqa mill-appellanta, tilqa' t-tielet aggravju tagħha, u tordna li t-terminu mogħti lilha sabiex tiżgombra mill-fond għandu jkun ta' sitt xhur u mhux ta' xahrejn. Mill-bqija tikkonferma s-sentenza appellata fit-totalità tagħha.**

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

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**