BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 20 ta' Ġunju 2025

Rikors Nru: 940/2022
Nru fuq il-Lista: 2

Josephine Anne *sive* Josanne Camilleri (K.I. 298069M); Lorraine *sive* Lorenza Aquilina (K.I. 463672M) f'isimha proprju u f'isem Caroline Dare (K.I. 463772M) kif debitament awtorizzata u John Aquilina (K.I. 419443M)

vs

Saviour Ellul (K.I. 49755M) u permezz ta' nota ta' ċessjoni mressqa fit-13 ta' Lulju 2023, l-atti ġew ċeduti fil-konfront ta' Saviour Ellul biss, u Emanuela Ellul (K.I. 425357M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fid-29 ta' Novembru 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi l-esponenti huma proprjetarji u John Aquilina huwa użufruttwarju tal-fond fl-indirizz 102, Żurrieq Road, Birżebbuġa u l-intimati Ellul jokkupaw il-fond fl-indirizz imsemmi ta' 102, Żurrieq Road, Birżebbuġa bħala r-residenza tagħhom u dana versu kera annwali preżentement ta' mitejn euro (€200).*
2. *Illi l-esponenti proċedew kontra l-intimati Ellul abbażi tal-art. 4A tal-* ***Ordinanaza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini*** *u dana permezz tal-azzjoni opportuna fl-istess ismijiet premessi.*
3. *Illi waqt il-prosegwiment ta' tali kawża l-esponenti ġew reżi a konoxxena tal-fatt – issa ċertifikar anke min-naħa tal-periti tekniċi appuntati minn dan l-istess Onorabbli Bord – li "****l-finituri tal-fond huma fi stat ħażin ta' manutenzjoni u in ġenerali, l-istruttura illi hija dik oriġinali hija nieqsa minn manutenzjoni****" (Kopja tar-rapport hawn annessa u mmarkata Dok A).*
4. *Illi mir-rapport redatt jirriżulta wkoll li twettqu tibdiliet u żviluppi (kell wieħed jista' jsejħilhom hekk) ta' natura strutturali u dana mhux biss mingħajr il-kunsens tal-esponenti imma wkoll mingħajr il-permess tal-awtoritajiet kompetenti.*
5. *Illi tali raġunijiet huma suffiċjenti skont il-liġi, fosthom l-art. 1531E, 1554(a) u 1556 tal-****Kodiċi Ċivili*** *sabiex jiġġustifikaw it-terminazzjoni u l-ħall tal-kirja u r-ripreża tal-pussess liberu u vakanti tal-istess mill-esponenti in kwantu sidien.*

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex għar-raġunijiet premessi il-Bord li Jirregola l-Kera m'għandux:

1. *Jiddikjara li l-intimati wettqu alterazzjonijiet, inklużi alterazzjonijiet strutturali fil-fond fl-indirizzi rispettivi 102, Żurrieq Road, Birżebbuġa minnhom okkupati u dana bi ksur tal-liġi u kif ukoll tal-obbligi lokatizzji*

tagħhom u mingħajr permessi tal-awtoritajiet kompetenti u liema ksur jiġġustifika t-terminazzjoni tal-lokazzjoni u l-konsegwenti żgumbrament tal-intimati mill-fond imsemmi.

2. *Jiddikjaraw li l-intimati naqsu mill-obbligi lokatizji tagħhom billi ma wettqux il-manutenzjoni meħtieġa fil-konfront tal-istess proprejta' bħala bonuspaterfamilia u li tali ksur tal-obbligi tagħhom ukoll jiġġustifika t-terminazzjoni tal-lokazzjoni u l-konsegwenti żgumbrament tal-intimati mill-fond imsemmi.*
3. *Jiddikjara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni għar-raġunijiet surriferiti jew liema minnhom u*
4. *Jordna għar-raġunijiet fuq premessi lill-intimati sabiex jivvikaw mill-fond 102, Żurrieq Road, Birżebbuġa u jipprefiġġi żmien qasir u perentorju li fih l-intimati għandhom jiżgombraw mill-istess fondi u jikkonsenjaw lura ċ-ċwievet kollha flimkien mal-pussess battal ta' l-istess fondi lir-rikorrenti, u*
5. *Jawtorizza għaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-istess fondi surriferiti jekk hemm bżonn u fin-nuqqas ta' żgumbrament volontarju da parti tal-intimati billi jwettqu dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji a spejjeż esklussivi tal-istess intimati u jekk hemm bżonn ukoll bl-opra ta' perit nominandi, u b'riżerva tad-danni kollha sofferti mill-istess esponenti bħala konsegwenza tas-surriferit.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Ra l-assenjazzjoni datata s-16 ta' Mejju, 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

[2] A fol 9 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-6 ta' Ġunju 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimata Ellul tal-4 ta' Lulju 2023[4] fejn eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jiġi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawża.*
2. *Illi m'huwiex minnu li l-fond jinsab fi stat ħażin u li l-esponenti naqset mill-obbligi tagħha li tieħu ħsieb il-manutenzjoni tal-fond.*
3. *Illi jekk hemm xi ħsarat fl-istess fond, dan ma kienx kaġun ta' nuqqas minn naħa tal-esponenti. Illi huwa fatt magħruf li l-fenomena tal-umdita' mhux provokat minn xi ħadd iżda min-nuqqas ta' protezzjoni tal-bini bit-trapass tal-umdita' għall-istess. Naturalment l-umdita tagħti lok biex it-tibjid jew iż-żebgħa jitqaxxar iżda dan il-fenomenu ċertament ma jista' jiġi attribwit lil ħadd lanqas lill-intimati jbajjdu l-post regolarment u anke jagħmlu l-manutenzjoni meħtieġa minn żmien għal żmien.*
4. *Illi l-intimata mhix konxja għal liema alterazzjonijiet qed jiffereri r-rikorrent. Kwalsiasi xogħol li sar fil-fond dejjem sar bil-kunsens jew bil-bene placitu tas-sid Ġużeppa Camilleri jew Gejta Aquilina nee' Camilleri. Tant hu hekk li dejjem aċċettaw il-kera u r-relazzjoni mal-esponenti kienet tajba u qatt ma rċeviet xi twissija mingħand is-sid.*
5. *Illi ir-raġel tar-esponenti Saviour Ellul miet fid-disa' ta' April 2023 Dok EE1.*
6. *Għalsaqstant il-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.*

[3] A fol 11 tal-proċess.
[4] A fol 14 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2023[5], fejn ġiet imressqa nota ta' ċessjoni[6] mir-rikorrenti fil-konfront ta' Saviour Ellul biss, u fejn intlaqgħet it-talba għall-allegazzjoni tal-proċess tal-kawża enumerata 249/2021.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2024[7], fejn ġiet imressqa nota[8] mir-rikorrenti kontenenti affidavit tar-rikorrenti Caroline Dare.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2024[9] fejn ġiet imressqa nota mill-intimata kontenenti żewġ affidavits, u fejn ġew maħtura l-Periti Tekniċi Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea sabiex jikkonstataw il-kundizzjoni tal-fond, il-kaġun ta' dan u biex jirrelataw dwar l-ispejjeż relattivi għar-riparazzjoni u manutenzjoni.

Ra r-rapport peritali tal-Periti Tekniċi tal-25 ta' April 2024[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2024[11] meta xehed[12] il-Perit A.C. Bezzina.

Ra n-nota mressqa mill-intimata fl-20 ta' Mejju 2024[13], kontenenti mistoqsijiet ta' kjarifika għall-Membri Tekiniċi.

---

[5] A fol 17 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 18 tal-proċess.
[7] A fol 21 tal-proċess.
[8] A fol 22 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 59 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 71 tal-proċess.
[12] A fol 71A *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 72 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota mressqa mill-Membri Tekniċi tat-3 ta' Ġunju 2024[14], kontenenti r-risposti għall-mistoqsijiet ta' kjarifika.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2024[15], fejn xehdu r-rikorrenti Caroline Dare[16] u Lorraine Aquilina[17].

Sema' x-xhieda in kontro-eżami[18] ta' Edith Ellul u tal-intimata Emmanuela Ellul fit-18 ta' Novembru 2024.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa fis-seduta tat-13 ta' Jannar 2025[19].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Marzu 2025[20], fejn ġiet imressqa n-nota responsiva tal-intimata[21]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha, inkluż dawk fl-ismijiet **Josephine Camilleri *et* vs Saviour Ellul[22]**, debitament allegati[23].

Ikkunsidra

[14] A fol 74 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 77 tal-proċess.
[16] Xhieda relattiva tibda a fol 78 tal-proċess.
[17] Xhieda relattiva tibda a fol 86 tal-proċess.
[18] A fol 92 *et seq* u 99 et seq rispettivament tal-proċess.
[19] A fol 110 *et seq* tal-proċess.
[20] A fol 123 tal-proċess.
[21] A fol 124 *et seq* tal-proċess.
[22] (Rik Nru: 249/21MV) mogħtija mill-Bord diversament kompost fit-18 ta' April 2023.
[23] Il-Bord jiġbed l-attenzjoni li minn dak l-inkartament jirriżulta li skond id-digriet il-verbal tad-29 ta' Novembru 2022 (a fol 36 ta' dak il-proċess), il-proċeduri tħallew għas-sentenza għas-7 ta' Frar 2023. Skond kopja ta' sentenza li tinsab fil-wara ta' dak il-proċess, jidher li s-sentenza aħħarija ingħatat fit-18 ta' April 2023. Madanakollu, f'dak il-proċess, m'hemmx digriet li juri li l-kawża tħalliet mis-7 ta' Frar 2023 għat-18 ta' April 2023, u lanqas ma hemm verbal tat-18 ta' April 2023.

Illi qabel xejn il-Bord iqis li għandu jibda billi jagħmel rijepilogu qasir tax-xhieda u provi li jsawru dan il-każ. Ix-xhieda u l-provi kienu *in breve* dawn li jsegwu:

Provi

Illi f'dawn il-proċeduri xehdet ir-rikorrenti **Caroline Dare**. Fl-affidavit tagħha[24] tispjega li s-sidien tal-fond in kwistjoni huma hi, ħutha Josanne Camilleri u Lorraine Aquilina, u missierha, u dan il-fond bħalissa huwa okkupat minn Emanuela Ellul biss (wara l-mewt ta' żewġha). Meta kien sar l-aċċess mill-periti tal-Bord (fi proċeduri preċedenti) fl-1 ta' Settembru 2022 hi kienet preżenti, u din kienet l-ewwel darba li qatt daħlet f'dan il-fond minn meta kienet daħlet l-intimata tgħix fih. Għal dan l-aċċess kien hemm preżenti wkoll l-intimata u bintha. Tgħid li minn dak li rat iż-żebgħa tal-post kollu kienet qed tfarfar ħafna u kien hemm rieħa kbira ta' moffa, u l-post ma kienx miżmum fi stat tajjeb u kien maħmuġ. Tispjega li s-saqaf tal-kċina kien magħmul minn *plastic perspex* u mal-ħitan kien jidher li kien jidħol u jċarċar l-ilma. Tispjega li meta ġew biex jitilgħu fuq, peress li diġà kienu telgħu iż-żewġ periti u bint l-intimata, minħabba l-istat li fih huwa miżmum il-fond hi ma ħassitx li għandha titla' għaliex beżgħet li s-saqaf m'huwiex sod biżżejjed u għalhekk iddeċidiet li tinżel lura. Tgħid li mill-informazzjoni li għandha l-periti tal-Bord wkoll kienu speċifikaw fir-rapport tagħhom li l-fond mhux miżmum sew u li hemm nuqqas ta' manutenzjoni regolari. La hi, u lanqas ħutha jew missierha qatt ma kienu taw il-permess tagħhom biex isir xi tibdil jew alterazzjonijiet fil-fond, u wisq anqas biex il-fond jispiċċa fi stat daqstant ħażin, li skond hi bilkemm jista' jitqies abitabbli.

[24] A fol 23 *et seq* tal-proċess.

Illi l-istess **Caroline Dare** ġiet imressqa in kontro-eżami. Hawnhekk[25] tikkonferma li hi tgħix l-Ingilterra. Tispjega li mir-rikorrenti ġewwa għal aċċess daħlet hi biss, peress li ħutha kienu indisposti. Tispjega li waqt l-aċċess il-Periti kienu qed jieħdu ritratti u qisien, u meta ġew biex jitilgħu fuq tispjega li peress li kienu diġà telgħu ħafna nies ma ħassitx li s-saqaf jiflaħ iktar nies u niżlet lura. Meta marret hi nnutat li l-ħitan kienu mmuffati u kien hemm riħa qawwija. Dan l-aċċess dam bejn għoxrin u tletin minuta.

Illi xehdet l-intimata **Emmanuela Ellul**. Fl-affidavit tagħha[26] tispjega li hi u r-raġel ilhom jikru dan il-fond mill-1977, u oriġinarjament krew il-fond mingħand Giuseppa Camilleri li tiġi n-nanna tar-rikorrenti Josephine Camilleri u Lorraine Aquilina. Żewġha, Saviour Ellul miet fid-9 ta' April 2023. Meta kienu daħlu fil-fond, dan ma kienx fi stat abitabbli, u żewġha kien għamel ħafna xogħol a spejjeż tagħhom biex ġabuh fi stat aħjar. Tgħid ukoll li Giuseppa Camilleri kienet tathom il-kunsens biex isiru dawn ix-xogħolijiet, u dejjem kellhom relazzjoni tajba magħha u anke ma Gejta Aquilina, li tiġi bintha. Wara l-mewt ta' Giuseppa kienet bdiet tieħu ħsieb Gejta, u din kienet anke tmur għandhom biex tiġbor il-kera. Din kienet tibqa dieħel sa ġewwa u qatt ma qaltilhom li jridu jneħħu xi ħaġa. Meta mbagħad Gejta siefret l-Ingilterra, bdiet tiġbor il-kera Frans Vella, u meta mietet Gejta bdiet tmur ir-rikorrenti Lorraine Aquilina. Tgħid li dejjem kellhom relazzjoni tajba u qatt ma kien hemm diżgwid bejniethom. Huma dejjem għamlu minn kollox biex il-post iżommuh fl-aħjar stat ta' manutenzjoni, u qisha darba fis-sena tbajjad u tiċċekkja l-*waterproofing* tal-bejt. Peress li dan huwa bini antik ħafna il-ħitan u taħt il-madum ma hemm l-ebda qatran, u għal din ir-raġuni ż-żebgħa tfarfar ħafna u t-tibjid ma tantx idum. Is-sidien dejjem aċċettaw il-kera, anke wara li fetħu l-kawża, u f'dawn is-snin kollha ħadd ma qalilhom li għandhom ineħħu xi strutturali jew li l-fond mhux qed jinżamm fi stat tajjeb.

[25] A fol 78 *et seq* tal-proċess.
[26] A fol 27 *et seq* tal-proċess.

Tgħid li hi qatt ma kellha moffa fil-fond, imma minħabba li dan huwa bini antik hemm l-umdita'. Tgħid li qatt ma ċarċar ilma mis-saqaf u lir-rikorrenti Caroline Dare hi ma tafhiex u qatt ma ratha. Tispjega li nkarigat lil Perit A.C. Bezzina biex iħejji relazzjoni dwar dan il-fond.

Illi l-istess intimata ġiet imressqa wkoll għal kontro-eżami. Hawnhekk[27], tispjega li fir-rigward taż-żewġ kmamar, li kienu għamlu huma kienu talbu biss il-permess mingħand is-sid biex dawn isiru u din kienet qaltilhom li dawn jistgħu isiru mbasta s-saqaf isir tal-pjanċi. Dak iż-żmien kienet tħallas kera ta' sittin Lira Maltin (Lm60) fis-sena. Konferma ta' dan bil-miktub hi m'għandhiex. Bħala tibdil ieħor tgħid li kienu ksew is-salott għax kellu ħafna fili miftuħin u ħamrija ħierġa, u kienu għamlu tibjid u *membrane*. Tgħid li kienu wkoll biddlu l-aperturi peress li dawn kienu marru u għamluhom tal-aluminium. Tgħid li qabel il-kċina kienet fuq, u biex imbagħad ċaqalqet il-kċina f'waħda minn dawn iż-żewġt ikmamar kellha wkoll tbiddel affarijiet u tgħaddi dawl u ilma. Tgħid li rigward tibjid u tikħil, sakemm marad ir-raġel ix-xogħol kien jagħmlu kollu hu, u wara kien beda jgħinha t-tifel tagħha. Tgħid li x-xorok kienu nkissru bl-antikita', u hi qatt ma kienet infurmat lis-sidien dwar dawn. Tgħid li l-ħsara fl-iskaluna tat-taraġ saret taf biha biss mingħand il-Periti, u s'issa għadha ma sewwithiex. Dwar il-madum tgħid li hi m'għandhiex madum jiċċaqlaq, u tgħid li bl-umdita' li hemm dan il-madum ma tista' tagħmillu xejn. In ri-eżami tgħid li meta daħlu f'dan il-post hi u r-raġel fl-1977, dan kien kollu mħarbat, bla dawl u ilma, bis-siment mal-art kellhom joborxuh.

Illi fir-relazzjoni tiegħu[28], **il-Perit A.C. Bezzina** bħala perit *ex parte* kkonstata illi l-binja in mertu hija waħda antika ta' qabel l-1967. Jirrelata li fil-waqt li din

[27] A fol 99 *et seq* tal-proċess.
[28] A fol 50 *et seq* tal-proċess.

tinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, peress li din hija binja antika, l-binja ma fihiex qatran u għalhekk din issarraf b'ambjent kontinwament umduż.

Illi xehed in eżami[29] l-**Perit A.C. Bezzina**. B'referenza għar-rapport tal-Membri Tekniċi ta' dan il-Bord, jgħid il-ħsara identifikata fix-xorok hija ta' natura strutturali u għalhekk ma taqax taħt manutenzjoni regolari. Jgħid ukoll li ħsara identifikata fil-madum tas-siment ukoll ma tistax taqa' bħala nuqqas ta' manutenzjoni imma iktar *wear and tear* tal-madum innifsu, u dan peress li hu differenti minn madum taċ-ċeramika. Dwar l-umdità jaqbel ma dak konstatat mill-Periti peress li dan hu post antik u mingħajr qatran u hemm l-umdità tibqa' dejjem tiela, imma dan mhux nuqqas ta' manutenzjoni, għaliex hu rriżultalu li manutenzjoni kienet di fatti ssir.

Illi kompla jixhed in kontro-eżami **l-Perit Bezzina** li daħal f'dan il-fond darba biss, meta mar jagħmel ir-rapport. Fir-rigward tal-istrutturi li nbnew mill-intimata jispjega li din hija binja pre-1968, u għalhekk hija *legally established*. Jgħid li fuq wara tal-fond hemm addizzjoni ta' kċina żgħira u qisha kamra tas-sodda żgħira li huma msaqqfin bil-pjanċi. Jispjega li din tista' tiġi rimedjata billi ssir *regularisation* min-naħa tal-*Planning*, u lilu ma rriżultalux li dan is-*sanctioning* qatt sar. Bħala manutenzjoni jirriżultalu li tibjid kien isir regolarment u t-tfarfir taż-żebgħa kien jirriżulta minħabba l-problema tal-umdità. Ma jistax jgħid kemm kienet ilha li saret iż-żebgħa u jekk kienitx friska. Anke wara li ra r-rapport tal-Membri Tekniċi huwa għadu tal-fehma li l-fond kien u għadu qed jiġi mantnut.

Illi xehdet bint l-intimata **Edith Ellul[30]** fejn fl-affidavit tagħha tgħid illi hi kienet tgħix mal-ġenituri tagħha u tikkonferma li dejjem ħadu ħsieb il-fond in kwistjoni. Tiftakar li l-ħitan dejjem kien jfarfru ħafna żebgħa. Illum m'għadhiex tgħix

[29] A fol 71A *et seq* tal-proċess.
[30] A fol 56 tal-proċess.

hemm. Tgħid li fl-2022 missierha kien marid ħafna u miet fl-2023. Tispjega wkoll li meta kienu ġew il-periti fl-2022 hi kienet daret mal-periti. Tgħid ukoll li ir-rikorrenti Caroline Dare ma tafhiex u qatt ma ratha.

Illi reġgħet xehdet in kontro-eżami[31] **Edith Ellul** fejn tikkonferma li l-ġenituri tagħha dejjem ħadu ħsieb il-fond in kwistjoni, u meta missierha marad kienu jagħmlu dak li setgħu jagħmlu b'€700 fix-xahar billi kienu jagħmlu tibjid u *membrane* kull sena u anke darbtejn f'sena. Għalkemm kienu jagħmlu dan, wara 4 xhur, minħabba l-umdità ż-żebgħa kienet terġa tibda' taqa'. Tgħid li ż-żewġt ikmamar li jirreferu għalihom il-Periti kienu saru qabel twieldet hi, u tafhom dejjem hemm. Tgħid li dawn huma magħmulin bil-*bricks* u saqaf tal-*perspex*. Tispjega li ommha dejjem kienet tgħid li dawn kienu saru bil-permess tan-nanna tar-rikorrenti. Permess tal-*Planning Authority* ma jidhrilhiex li hemm, imma n-nanna tar-rikorrenti qatt ma qaltilhom xejn għalkemm meta tmur dejjem kienet tidħol sa ġewwa nett. Tgħid li mhux minnu li fil-post hemm madum jiċċaqlaq. B'referenza għall-ħsara fix-xorok tispjega li l-ġenituri tagħha kienu rranġawha kif setgħu. Tgħid li hi ilha fuq sena li telqet minn dan il-post. Ma kinitx konxja tal-ħsara fuq l-iskaluna tat-taraġ ta' barra.

Illi fir-rapport tagħhom, il-**Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea[32],** irrelataw illi aċċedew fil-fond mertu tal-kawża, li hija dar antika mibnija l'fuq minn tlett mitt sena ilu. Innutaw żewġ xorok fil-kamra tas-sodda li kellhom *flat bars* bħala rfied li jindika li dawn inqasmu maż-żmien. Innutaw ukoll skaluna tat-taraġ estern tal-ġebel maqsuma, madum tas-siment li kellu konsenturi żgħar u toqob żgħar fis-salott u ġonot tal-fili miftuħin fil-faċċata. Jikkonstataw li l-alterazzjonijiet li saru jikkonsistu f'żewġ kmamar fuq wara li huma msaqqfa bil-fdewwex tal-metall, u skont *survey sheets* dawn ma kienux hemm qabel l-1968,

[31] A fol 92 *et seq* tal-proċess.
[32] A fol 59 *et seq* tal-proċess.

u ma jidhirx li hemm applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jintalab permess għalihom. Il-kamra tas-sodda m'hijiex konformi mar-regolamenti sanitarji, u għalhekk dawn l-istrutturi għandhom jitneħħew jew jiġu modifikati biex ikunu konformi mar-regolamenti sanitarji, u dan kollu wara li jkun ġie ottenut permess ta' żvilupp sanatorju. B'referenza għar-rapport peritali *ex parte* huma jaqblu li l-binja għandha problema ta' umdita' u li dan mhux kaġun ta' nuqqas ta' manutenzjoni. Huma għalhekk fil-konklużjonijiet jgħidu li kien hemm ħsarat u nuqqas ta' manutenzjoni maż-żmien, ix-xorok tal-kamra tas-sodda u l-iskaluna tat-taraġ estern iridu jitranġaw, u l-madum tas-siment fis-salott għandu jinqala' kollu, jitpoġġa madum ġdid tal-istess natura u l-wiċċ jintorok u tingħata *polish*. Ikkonkludew ukoll li l-ħsarat jammontaw għal elfejn, disa' mija, ħamsa u ħamsin Ewro (€2,955). Jgħidu wkoll li l-ħsarat ikkawżati mill-umdita' hija fenomenu komuni fi djar antiki u mhux kawża ta' użu ħażin tal-fond.

Illi xehdet in eżami[33] r-rikorrenti **Lorraine Aquilina,** u tgħid li hi ma kinitx preżenti għall-aċċess tal-1 ta' Settembru 2022 u dakinhar kienet oħtha Caroline li kienet attendiet, u hi kienet preżenti għat-tieni wieħed li sar fit-18 ta' April 2024.

Kunsiderazzjonijiet Legali:

Illi din hija talba mir-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja u konsegwentement sabiex l-intimata tirrilaxxa l-pussess vakanti tal-fond numru mija u tnejn (102) Żurrieq Road, Birżebbuġa, u dana stante li allegatament għamlet alterazzjonijiet bi ksur tal-liġi u stante li ma saritx manutenzjoni regolari fuq il-fond u għalhekk m'aġixxewx bħala *bonus paterfamilias*.

[33] A fol 85 *et seq* tal-proċess.

Ikkunsidra:

Illi bħala daħla qasira jerġa jiġi mfakkar li huwa l-obbligu tal-inkwilin li jutilizza l-fond mikri lilu għall-użu hemm miftiehem u b'dik id-diliġenza ta' *bonus pater familias*[34]. L-inkwilin b'hekk iwieġeb għat-tgħarrieq li jseħħ waqt l-inkwilinat, sakemm verament ma jurix li l-ħsara tkun seħħet mingħajr ħtija tiegħu[35]. Hawnhekk l-oneru huwa fuq spallejn l-inkwilin. Imbagħad, ġie wkoll ritenut li l-inkwilin għandu l-oneru li jieħu l-kawteli neċessarji sabiex jieħu ħsieb in-nuqqas ta' deterjorazzjoni ta' xi fond mikri[36]. Strettament abbinat mal-obbligi prinċipali tiegħu, imsemmi aktar qabel, huwa wkoll obbligu tal-inkwilin li jirritorna u jgħaddi lura l-fond fi stat tajjeb[37]. Ukoll, m'huwiex permess li l-inkwilin jagħmel

---

[34] Artikolu 1554(a) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmen Cassar vs Marianne Aquilina *et*,** (App Ċiv Nru: 108/2016) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Novembru 2022.

[35] Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[36] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Saviour Camilleri *et* vs Anthony Muscat,** (Ċit Nru: 580/2004) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-26 ta' Ġunju 2012 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: *"Illi hi obbligazzjoni primarja ta' kull kerrej u detentur ta' fond illi dan ghandu jisserva bih bid-diligenza tal-bonus paterfamilias u ghall-uzu determinat mill-kuntratt ta' ftehim (artikolu 1554 (a), Kodici Civili) u dan ghandu jkun ghad-durata shiha tal-kirja, u ma dan jinghad li l-kerrej ghandu l-obbligu li jirrestitwixxi l-fond fit-terminazzjoni talkirja fl-istat li hu jkun ircevih. Din l-obbligazzjoni tikkonsisti fit-tehid ta' dawk il-kawteli necessarji ghal kustodja u konservazzjoni tal-fond."*

[37] Għalhekk jidħol fix-xena l-artikolu 1126(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, rigwardanti obbligazzjonijiet ġenerali. Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Frances Cassar vs B&M Supplies Ltd,** (App Ċiv Nru: 152/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-1 ta' Diċembru 2004 u ċioe: "*Gjaladarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-haga lilu lokata fi stat tajjeb f' gheluq il-kirja jezistu, imbaghad, principji ta' indoli generali li kerrej hu obbligat josserva. Hekk jinghad fl-Artikolu 1126 (1), Kodici Civili illi "fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jikkonsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna"; Dan l-artikolu, kombinat mal-precitat dispost 1561, Kodici Civili, igib li l-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija hu mil-ligi mixhut fuq l-inkwilin. Jghodd ma' dawn id-disposizzjonijiet l-principju generali stabbilit fl-Artikolu 1133, Kodici Civili li jipprezumi l-htija fid-debitur inadempjenti; B' illustrazzjoni ta' dan kollu premess, jekk allura l-kerrej juza l-haga lilu lokata "in modo che possa derivarne danno al locatore, si deve di necessita` conchiudere che il conduttore deve rispondere sempre del danno ..." ("***Negte. Giovanni Azzopardi -vs- Negte. Vincenzo Cuschieri***", Qorti Civili, Prim' Awla, 7 ta' Mejju 1925 (***Kollez. Vol. XXVI P II p 102***). Dannu dan li meta jirrizulta "li jkun ta' natura gravi u ngenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqugha mill-ewwel" (***Kollez. Vol. XLII P II p 880***) jintitolaw lil sid il-fond jagixxi biex,*

tibdil fil-fond lokat jekk mhux bil-kunsens tas-sid[38]. Madanakollu, hu aċċettat ukoll li l-kerrej mhux inibit milli jagħmel tibdil fl-oġġett tal-kirja in kwantu dawn ikunu neċessarji u utli għat-tgawdija tal-fond[39], bl-obbligu li fit-terminazzjoni tal-kirja jpoġġi kollox kif kien qabel sar ix-xogħol.

<u>Kawżali – Alterazzjonijiet.</u>

Illi r-rikorrenti qiegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata a bażi tal-allegazzjoni li l-intimata għamlet tibdil strutturali mingħajr il-kunsens tagħhom fil-fond li hija qiegħda tikri mingħandhom. Dan it-tibdil jikkonsisti fil-kostruzzjoni ta' żewġt ikmamar li nbnew bil-bricks bħala estensjoni mal-binja oriġinali, u li ġew imsaqqfa.

Illi bi prinċipju huwa aċċettat li l-liġijiet tal-kera (relevanti għall-kirjiet hekk imsejjħa "protetti") ma humiex intiżi sabiex għal xejn b'xejn jivvantaġġja lis-sid sabiex dan jieħu a skapitu tal-inkwilini[40].

---

anke fil-kors tal-kirja, jikkostringi lill-inkwilin li jkun ikkaguna d-dannu jezegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizzju;"

[38] Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[39] Dwar dan il-Bord jissenjala dak li ġie raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Gaetana Debattista *et* vs Loreta Maria Cachia *et*,</u>** (App Ċiv Nru: 46/2009) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' Marzu 2017.

[40] Ara f'dan is-sens **<u>Anna Maria Spiteri Debono vs Paul Borg</u>** (App. Ċiv. Nru: 26/1999/1), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) nhar l-20 ta' Ottubru 2003. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Francis Zammit Haber *et* vs Xewkija Tigers Football club</u>** (App. Ċiv. Nru: 6/1997/1), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) nhar is-26 ta' April 2006, fejn ġie mfisser hekk, "*Fl-ispirtu ta' l-insenjament paċifiku dettat u ripetut f'bosta deċiżjonijiet illi "skop tal-liġi mhux dak li tavvantaġġja lis-sid b'mod li dan ikuun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkustanza, anke l-aktar żgħira u ġenwina, biex jippriva lill-inkwilin mid-dgawdija tal-fond lilu mikri." Ara Kollezz. Vol. XXXIII.i.181; Vol. XXXVI.i.164; Vol. XXXIX.i.279 u Vol. XLVI.i.180, fost oħrajn.'*. Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Antonia Vella *et* vs John Grech</u>,** (App. Ċiv. Nru: 1/2000/1), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) nhar l-14 ta' Lulju 2004, fejn intqal illi "*Ma jkunx ħażin jekk għal darba oħra jiġi mfakkar dak li ġie wisq drabi ripetut, u ċjoe', illi l-liġi li saret u qegħda fis-seħħ biex tagħti ċerta garanzija ta' sigurta' tal-kiri, ma tistgħax tiġi nterpretata b'mod li tipprovdi pretesti anke minn ċirkostanzi żgħar u innokwi għas-sid biex kerrej jiġi żgumbrat* (Mamo -vs- Cachia, Appell Ċivili, 1 ta' *Ġunju 1964).'*

Illi l-ġurisprudenza taffiet sew dik li tidher hija projbizzjoni assoluta indikata fl-artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Hekk allura instab li ma jkunx hemm lok għar-ripreża (u allura eventwali żgumbrament) ta' inkwilin jekk għad li tibdil ikun sar mingħajr kunsens, jinstab li dawn il-bidliet:

1) Ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ossija mhux ta' importanza straordinarja.
2) Ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew preżenuta tal-kirja.
3) Ma jippreġudikawx il-jeddijiet tal-proprjeta', l-aktar għal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-fabbrikat.
4) Jistgħu jiġu mneħħija fit-tmiem tal-kirja u hekk il-fond ikun jista' jiġi kif kien qabel.
5) Ikunu meħtieġa jew ta' bżonn għat-tgawdija.

Illi b'hekk, fejn il-fatti partikolari tal-każ[41] juru li dawn l-elementi jiġu sodisfatti, ma jkunx hemm lok għas-sanzjoni estrema tar-ripreża tal-fond[42].

---

[41] Għandu dejjem jibqa mfakkar li huwa f'idejn l-awtorita ġudikanti tevalwa l-entita' tat-tibdil, skond iċ-ċirkostanzi. Fost diversi, il-Bord jissenjala dak enunċjat fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Agius vs Frances Abela *et*,** (App Ċiv Nru: 12/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-25 ta' Novembru 2015 fejn reġa ġie mfakkar hekk: *"Ghalhekk ir-regola generali li ma jistghux isiru nnovazzjonijet fil-fond lokat minghajr il-kunsens tas-sid, m'ghandhiex tinftiehem bhala regola assoluta u hu mholli ghall-apprezzament tal-gudikant dwar l-importanza tat-tibdil li jkun sar."*

[42] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Baldacchino *et* vs. George Zammit** (App. Ċiv. Nru. 35/2001/1) Qorti tal-Appell (Inferjuri) mogħtija nhar il-25 ta' Jannar 2006 fejn ingħad hekk: *"Dan premess, in linea ta' principju generali, u skond gurisprudenza kostanti fuq it-taghlim tal-Laurent (Vol. XXV Para. 253) huwa accettat, b' interpretazzjoni ta' l-Artikolu 1564 (1) precitat, illi avolja ma jottjenix il-permess tas-sid il-kerrej jista' jaghmel tibdiliet jew innovazzjonijiet, anke strutturali, fil-fond lokatizju, basta li dawn ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li jkunu ta' beneficcju ghall-kerrej, ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju, u jistghu jitnehhew, jekk ikun il-kaz, fit-tmiem tal-kirja. Ara Kollez. Vol. XXV P I p 206 u Vol. XXXVII P I p 156, fost ohrajn."*. Bl-istess mod, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Konti Alfred Sant Fournier *et* vs Gasan Enterprises Limited *et*,** (App Ċiv Nru: 94/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-17 ta' Novembru 2017 (it-tentattivi ta' ritrattazzjoni ta' din is-sentenza ġew miċħuda).

Illi tibdil li jaqa' fil-parametri tal-prinċipji hawn fuq elenkati, m'għandux jiġi meqjus bħala tibdil strutturali li għandu jwassal għall-iżgumbrament tal-inkwilin[43] u għalhekk lanqas ma għandu jiġi meqjus bħala ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja[44].

Illi fil-każ tal-lum kif tixhed l-intimata in-kontro-eżami, jidher li oriġinarjament il-kċina tal-fond in kwistjoni kienet fis-sular ta' fuq, iżda l-intimata u żewġha kienu għamlu alterazzjonijiet f'dan il-fond billi bnew żewġt ikmamar fil-bitħa li saqqfuhom bil-fdewwex, fejn f'kamra waħda għamlu kamra tas-sodda u fil-kamra l-oħra għamlu l-kċina, u dan għalhekk wassal għal fatt li kif tikkonferma

---

[43] Fis-sentenza fl-ismijiet **Doctor Alfred Grech vs. Joseph Muscat *et*** (App. Ċiv. 392/1993/1) Qorti tal-Appell (Superjuri) tal-10 ta' Ottubru 2003, b'senjalazzjoni ta' ġurisprudenza preċedenti, ġie mfakkar ukoll hekk: *"Fil-kawza fl-ismijiet Anthony Zammit et. vs. Charles sive Carmelo Mizzi deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Frar 1996, talba ghal zgumbrament mis-sidien giet michuda minkejja li t- tibdiliet u xoghlijiet li saru f'hanut f'Haz Zabbar kienu jinvolvu twaqqigh ta' hitan antiki, tisqif ta' bitha u tibdil ta' madum antik. Fil-kawza fl-ismijiet Marie Louise Agius pro et. noe vs. Ingrid Mifsud deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) moghtija fl-20 ta' Novembru 1998 talba ta' zgumbrament mis-sidien giet ukoll michuda u s-sentenza appellata moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera giet revokata minkejja l-fatt li x-xoghlijiet li saru kienu* ***jikkomprendu gheluq ta' bieb u fetha ta' tieqa minfloku****; gheluq komplet ta' tieqa ta' l-injam; twaqqigh ta' hajt divizorju; bdil tal-madum filkamra ta' l-ikel u twaqqigh ta' hajt iehor fl-ewwel sular. Fis-sentenza elaborata taghha din il-Qorti qalet li mhux korrett li jinghad li l-Qrati "wessghu" l-parametri tal-ligi dwar liema xoghlijiet strutturali kien permess lill-inkwilin li jaghmel minghajr il-kunsens tas-sid. Din il-Qorti ziedet hekk: "Il-gurisprudenza in effetti tiddetermina biss il-parametri li fihom l-inkwilin seta' jassigura t-tgawdija shiha tal-fond lilu lokat skond id-destinazzjoni tal-kirja u hu ghalhekk li f'dawn il-parametri l-gurisprudenza tqis li certi xoghlijiet ma jirrikjedux il-kunsens tas-sid".* ***(enfasi tal-Bord)***

[44] Hija ta spiss ġustament ċitata s-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Laferla vs Paul Camilleri**, Qorti tal-Appell (Inerjuri), 24 ta' Novembru 2003 (Rik. Nru. 147/1998/1) tgħid hekk: *"Il-gurisprudenza in effetti tiddetermina biss il-parametri li fihom il-kerrej jista' jassigura t-tgawdija shiha tal-fond lokat skond id-destinazzjoni tal-kirja, u hu ghalhekk li f'dawn il-parametri l-gurisprudenza tqis li certi xoghlijiet ma jehtiegux il-kunsens tas-sid. Tali kunsens mhux mehtieg fil-kaz fuq imsemmija (ara sentenzi, Qorti Civili, Prim'Awla, "Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici", 17/10/1935, Vol Koll XXIXH-2-680; App. "Caruana Gatto et vs Busuttil" Vol. Koll. XXX-1-894; App. "Grech vs Gauci; 1/8/53, Vol. Koll XXXV 11-1-156; App. "Cauchi vs Borg', 3/10/58, XL11-415; App. Inf. "Cassar vs Testa", 15/1/57, Vol. Koll XL1-1-708; App. Mill-Bord, Stivala vs MTS Limited 18/6/98. App mill-Bord "Agius vs Chetcuti", 20/11/98; "Jaccarini et vs Cassar et", Bord li jirregola l-Kera, 9/6/83; "Grech noe vs Falzon et", 26/9/2000; "Sammut vs Muscat" 2/5/2002, it-tnejn decizi mill-Bord li Jirregola l-Kera;"*

l-intimata stess[45] kien sar tibdil sabiex il-*plumbing,* dawl u ilma ġie nstallat għal din il-kamra ġdida. Jirriżulta li għalkemm dawn it-tibdiliet involvew tibdil strutturali sostanzjali, ma nġabet ebda prova li ma setgħux jitreġġgħu lura fl-aħħar tal-kirja.

Illi fil-fehma tal-Bord m'hemmx prova li x-xogħolijiet in kwistjoni saru bil-kunsens ta' sid il-kera. Għalkemm l-intimata tgħid li s-sid ta' dak iż-żmien kienet tathom il-kunsens bil-patt u l-kundizzjoni li s-saqaf ikun tal-pjanċi u mhux tal-konkos, prova bil-miktub ta' dan ma tresqitx. Il-kwistjoni ċentrali fil-fehema tal-Bord hija l-fatt li dawn il-kmamar saru, u għadhom, strutturi illegali.

Illi filwaqt li ż-żieda ta' dawn iż-żewġt ikmamar ma taffetwax is-solidita' tal-bini, pero' dawn xorta waħda jippreġudikaw il-proprjeta' nfisha u ferm aktar, jippreġudikaw ukoll id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien tal-fond u dan peress li kif ġie kkonstatat mill-Periti maħtura minn dan il-Bord *"jidher li il-kamra tas-sodda fil-pjan terran f'dan il-fond mhumiex konformi mar-regolamenti sanitarji peress li ma għandhiex apertura li tagħti fuq il-bitħa interna jew ta' wara, b'qisien minimi skont l-istess regolamenti, jew fuq triq pubblika, li tgawdi dawl u ventilazzjoni naturali."* Huma għalhekk jikkonkludu li *"dawn l-istrutturi msaqfa bi fdewwex tal-metal għandhom bżonn jew jitneħħew jew jiġu modifikati biex ikun konformi mar-regolamenti sanitarji, u dan kollu wara li jkun ġie ottenut permess ta' żvilupp sanatorju."* In oltre, jingħad ukoll li mill-assjem tal-provi ż-żieda ta' dawn il-kmamar ma tistax b'xi mod titqies li kienu meħtieġa jew ta' bżonn għat-tgawdija tal-proprjeta' u dan peress li kif ħareġ mill-atti, il-fond diġa kellu kċina fis-sular ta' fuq.

---

[45] A fol 99 *et seq* tal-proċess.

Illi l-Bord hawnhekk isib għal kollox oġġezzjonabbli wkoll il-fatt li x-xogħolijiet saru wkoll mingħajr permess ta' żvilupp u kontra r-regolamenti tas-sanita'[46]. Il-fatt li sabiex isiru dawn ix-xogħolijiet ma ntalabx il-ħruġ ta' permess ta' żvilupp, huwa ta' preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien li għandhom kull dritt jippretendu li l-proprjeta' tagħhom f'kull żmien tkun konformi mal-liġijiet tal-ippjanar. Fil-każ odjern joħroġ ċar li l-intimata u żewġha ma aġixxewx bħala *bonus paterfamilias*[47] meta għamlu dawn l-alterazzjonijiet mingħajr l-otteniment ta' permess ta' żvilupp.

Illi f'dan il-każ, l-inkwlina lanqas tista' tasal targumenta li x-xogħol li hija għamlet b'dawn l-alterazzjonijiet kompla żied il-valur tal-fond, ġialadarba dawn ix-xogħolijiet m'humiex konformi mar-regolamenti sanitarji u mal-liġi tal-iżvilupp.[48] Hu veru li fl-aħħar tal-kirja l-inkwilin għandu l-obbligu li jagħti lura l-pussess tal-fond fl-istat li jkun irċeviha, pero' dan m'għandux iservi bħala argument għan-nuqqasijiet li jeżistu fil-preżent. Dan l-obbligu tal-inkwilin ma jfissirx li jista' jagħmel li jrid bi ħwejjeġ ħaddieħor, għaliex inkwilin għandu dejjem jiftakar li huwa jipposjedi biss jedd personali fuq oġġett ta' xi ħadd ieħor.

Illi dawn ix-xogħlijiet ilhom snin li saru u ma hemmx prova li l-intimata ipprovat tirregolarizza l-illegalitajiet li saru fil-fond, anzi, l-provi juru propju bl-oppost. Dan ikompli jippreġudika l-pożizzjoni tagħha. Sid il-kera lanqas m'għandhom

---

[46] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Borg vs Alfred Micallef *et*,** (App Ċiv Nru: 101/2006/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-2 ta' Frar 2018 fejn ġie ritenut hekk: "*L-abbuz tal-inkwilin fit-tgawdija tal-haġa ma jehtigx li jsehh dannu materjali lil haga mikrija. Abbuz tal-inkwilin fuq il-haga mikrija sehh meta ghamel dawk l-istrutturi kollha illegali fuq il-bejt, li jwegghu l-ghajn. M'hemmx dubju wkoll li l-appellanti agixxew kontra linteressi ta' sid il-kera meta naqsu milli jnehhu l-istrutturi llegali minn fuq il-bejt minkejja l-ordni li harget l-Awtorita tal-Ippjanar.*"

[47] Hawnhekk qiegħda ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Saviour Darmanin vs Jack Vella *et*** (App. Ċiv. Nru. 54/1999/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-27 ta' Frar 2009.

[48] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Nicholas *et* vs Daniel Attard** (App. Ċiv. Nru. 27/07) mogħtija mill-Qorti tal-Appell(Sede Inferjuri) fl-4 ta' Novembru 2016.

jitpoġġew fil-posizzjoni li ma jafux x'ser jiġri meta xi darba jerġgħu jieħdu lura ħwejjiġhom. Din hi l-posizzjoni li fiha jinsabu r-rikorrenti b'riżultat tal-alterazzjonijiet illegali li twettqu fil-fond tagħhom li bih ġie estiż il-bini oriġinali. Xogħol li qatt ma kellu jsir ladarba ma kienx hemm permess ta' żvilupp. Il-fatt ta' possibli ħruġ ta' ordni t'infurzar[49] kontra ir-rikorrenti bħala sidien tal-fond, propjeta tar-rikorrenti, ifisser li seħħ dannu f'għajnejn il-liġi[50].

Illi in vista ta' dan m'hemmx dubju li b'dan l-aġir l-intimata u żewġha aġixxew kontra l-interessi ta' sidien il-kera meta bnew dawn iż-żewġt ikmamar mingħajr il-permessi relattivi mill-awtoritjiet konċernanti. Dan tal-lum ma huwiex każ fejn xogħol abbużiv sar bl-inkoraġġiment tas-sidien tal-kera, jew fejn sid il-kera jipprotesta fuq xi xogħol abbusiv u mhux ieħor[51].

Illi għal dawn ir-raġunijiet dan il-Bord iqis li din it-talba għandha mis-sewwa u ser tiġi akkolta.

<u>Kawżali – Nuqqas ta' Manutenzjoni.</u>

---

[49] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Evelyn Montebello *et* vs Vincent Magri *et noe*,</u>**(App Ċiv Nru: 746/1989/1) fejn ingħad hekk: "*F'dan ir-rigward zgur ma jistax jinghad illi l-intenzjoni tal-leġislatur qatt setghet tkun illi jawtorizza lill-inkwilin jaqbad u jaqla' s-soqfa tal-fond lokatizju minghajr il-kunsens tas-sidien, minghajr imqar rapport ta' perit u addirittura minghajr il-permess ta' l-awtoritajiet governattivi kompetenti tal-pajjiz!*" B'riljev minn sentenza preċedenti mbagħad, dik l-istess Qorti kompliet hekk: *"Kif intqal ukoll mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza "Zammit v. Urry", deciza fit-3 ta' Dicembru, 1998, jekk isir xoghol bla permess, u kwindi tassoggetta l-fond ghall-enforcement order u ghar-rimozzjoni ta' l-istess, dan jammonta ghal "dannu kbir" li jista' anke jiggustifika l-iżgumbrament"*

[50] F'dan is-sens issir ampja referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Daniel Saliba *et* vs Austin Darmanin *et*,</u>** (Rik Nru: 111/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-18 ta' Mejju 2022.

[51] Hija t'interess hawnhekk is-sentenza fl-ismijiet **<u>Anthony Spiteri *et* vs Pantelis Mairangas *et*,</u>** (Ċit Nru: 1734/95 GCD) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 2021.

Illi in oltre r-rikorrenti qiegħdin ukoll jitolbu l-iżgumbrament u t-terminazzjoni tal-kirja tal-intimata a bażi tal-argument li allegatament l-intimata m'għamlitx manutenzjoni regolari tul is-snin, u għalhekk twettaq ħafna ħsara fil-fond.

Illi mingħajr dilungar żejjed u inutili huwa magħruf li mhux kull tip ta' ħsara għandha twassal għas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament, iżda l-ħsara li tirriżulta trid tkun waħda estensiva u ta' ċertu entitá[52]. Wara kollox, hija l-liġi stess li hekk tiddeskrivi il-grad tal-ħsara neċessarju sabiex tirnexxi kawżali bħal din[53].

Illi fil-każ tal-lum, il-Periti maħtura minn dan il-Bord fir-rapport dettaljat tagħhom jibdew sabiex jispeċifikaw illi din hija *"dar antika, mibnija il-fuq minn tliet mitt sena illu"* fatt li dan il-Bord iqis li huwa kruċjali fil-kunsiderazzjonijiet tal-fatti. Sabu li skond huma bħala ħsarat ġew identifikati *"(a) żewġ xorok fil-kamra tas-sodda fil-pjan terran li kellhom flat bars bħala rfied taħthom li jindika li dawn nqasmu maż-żmien; (b) skaluna tat-taraġ estern tal-ġebel li kienet maqsuma;"* Fir-risposti għall-mistoqsijiet imqanqla mill-intimata b'referenza partikolari għax-xorok u għall-iskaluna tat-taraġ estern imbagħad jgħidu li dawn

---

[52] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Philip Grech *pro et noe et* vs Edwin Formosa *et*</u>,** (App Ċiv Nru: 45/2007/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is 6 ta' Mejju 2019 fejn ġie mfakkar hekk: *"Fit-test Ingliż il-kliem 'ħsara ħafna' (Kap. 69) hu 'considerable damage'. Il-ġurisprudenza tirrikonoxxi li għall-fini ta' żgumbrament taħt l-artikolu 9 tal-Kap. 69, il-ħsara trid tkun konsiderevoli. Għall-qorti dik it-tip ta' ħsara trid tkun tax-xorta li tnaqqas il-valur tal-fond. Għalkemm ħsara għad hemm, meta tqies id-daqs tal-fond u t-tip ta' ħsara, m'hijiex tal-fehma li tista' tikkonkludi li probabbilment naqas il-valur tal-fond. M'hemmx provi li jikkonvinċu lil din il-qorti li hemm ħsarat li wasslu biex xi parti mill-fond jinsabu kompromessi. Dan apparti li lanqas m'hemm prova tal-valur tal-ħsara li hemm, u li setgħet tagħti indikazzjoni lill-qorti dwar jekk kienx hemm deprezzament fil-valur tal-fond. Il-qorti m'hijiex f'posizzjoni li tikkonkludi li l-ħsarat li ssemmew hawn fuq huma sostanzjali. Wieħed irid jiftakar li l-iżgumbrament hu r-rimedju l-iktar estrem għall-inkwilin.*

[53] L-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta (li fuqu jistrieħu r-rikorrenti f'din l-azzjoni) jgħid hekk: *"Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew* ***ikun għamel ħsara ħafna fil-fond****, jew xort'oħra ma jkunxesegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilumogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jewittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera"* ***(enfasi tal-Bord).***

huma ta' natura strutturali. Fir-rapport ikompli wkoll billi jidentifikaw dawn iż-żewġ ħsarat addizzjonali, "*(ċ) madum tas-siment kkulurit li kellu konsenturi żgħar (hairline cracks) u toqob żgħar (pitted) fil-kamra tas-salott; (d) ġonot tal-fili miftuħin fuq il-faċċata.*" Fir-risposti għall-mistoqsijiet tal-intimata l-periti jkomplu billi jgħidu li b'referenza għal ħsara identifikata fil-madum jikkonstataw li din hija ħara kkawżata minħabba nuqqas ta' manuternzjoni. Jingħad ukoll li wara li ġew identifikati dawn il-ħsarat fir-rapport peritali, ġie wkoll relatat illi huma *"jaqblu mar-rapport tal-perit ex parte tal-intimati li l-binja għandha problema ta' umdita' u li dan huwa fenomenu aċċettat f'bini antik minħabba it-tip ta' kostruzzjoni ta' l-imgħoddi u mhux minħabba nuqqas ta' manutenzjoni."*

Illi bil-liġi, sabiex jingħata permess biex tiġġeddidx il-kirja trid issir "ħsara ħafna", bl-Ingliż "*considerable damage*", u fit-test oriġinali Taljan "*abbia cagionato danni considerevoli al fondo*"[54].

Illi minn konsiderazzjoni ta' dak konstatat mill-Membri Tekniċi tiegħu fir-rigward tal-manutenzjoni regolari tal-fond u minn ħarsa wkoll lejn ir-ritratti hemm inklużi tal-fond innifsu, m'hemmx prova teknika li b'riżultat ta' dan il-bini sofra "*ħsara konsiderevoli*". Ir-ritratti mehmuża mar-rapport tal-periti juru li partijiet fil-fond jeħtieġu aktar manutenzjoni, pero' ma jidhrux ħsarat konsiderevoli.Fil-veritá qari akkurat tar-rapporti wkoll juru li lanqas huma ma qalu li fil-fond hemm ħsarat konsiderevoli. In vista ta' dan, dan il-Bord huwa tal-fehma li mill-konstatazzjonijiet tal-periti ma tirriżultax dik il-*"ħsara ħafna"* li hi meħtieġa għal fini ta' żgumbrament, u għalhekk dak li ġie identifikat bħala ħsarat fil-fond in mertu ma humiex ħsarat ta' entita' estensiva biżżejjed sabiex dan il-Bord jasal li jilqa' din it-talba.

[54] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Farrugia *et* vs Mary Cassar** (App. Ċiv. Nru. 18/10) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-27 ta' April 2016.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam ma' din il-kawżali, li l-Bord iqis li ngħata b'mod sekondarju, mill-atti din ma tirriżultax ġustifikata bħala tali li għandha twassal għax-xoljiment tal-kirja.

Illi b'hekk it-talba għar-ripreża mibnija fuq din il-kawżali qiegħda tiġi miċħuda.

<u>Ħames Talba</u>

Illi fil-ħames talba tagħhhom, ir-rikorrenti jridu testwalment hekk:

5) *Jawtorizza għaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-istess fondi surriferiti jekk hemm bżonn u fin-nuqqas ta' żgumbrament volontarju da parti tal-intimati billi jwettqu dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji a spejjeż esklussivi tal-istess intimati u jekk hemm bżonn ukoll bl-opra ta' perit nominandi, u b'riżerva tad-danni kollha sofferti mill-istess esponenti bħala konsegwenza tas-surriferit.*

Illi l-Bord ikollu jistqarr li din it-talba ma tantx inftehmet minnhu u lanqas ġiet ċċarata fin-nota ta' sottomissjonijiet aħħarija. Għal dan il-Bord din it-talba m'għandiex tinqara fis-sens li jordna li l-intimati jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji, ġaladarba issa hemm deċiżjoni li sejra twassal għall-iżgumbrament. Sfiq ma' dan mbagħad, il-Bord ma jsibx li għandu jikkwantifika u/jew jillikwida xi forma ta' danni f'dan ir-rigward, għaliex ma hemmx talba dwar dan u r-rikorrenti sempliċiment irriżervaw il-pożizzjoni tagħhom. Naturalment, dak il-jedd jibqa' hekk impreġudikat.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza bil-mod segwenti:

1) Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata wettqet alterazzjonijiet strutturali fil-fond enumerat mija u tnejn (102), Żurrieq Road, Birżebbuġa mingħajr il-permess tar-rikorrenti, u mingħajr l- permess ta’ żvilupp mill-awtoritajiet relattivi, u konsegwentement din qed twassal għall-iżgumbrament tal-intimata mill-istess fond.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa’ t-tielet, ir-raba’ u limitatament il-ħames talba u filwaqt li jittermina l-lokazzjoni tal-intimata, jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri u jordna lill-intimata sabiex tivvaka mill-fond in kwistjoni fi żmien sittin (60) jum mid-data ta’ din is-sentenza.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata, sa fejn dawn huma nkompatibbli ma din is-sentenza.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur