QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tnejn 30 ta` Novembru 2015

Kawza Nru. 12
Rik. Gur. Nru. 823/07 JZM

Maria Edwina Spiteri u Fortunata Mallia

kontra

Charles u Maria Concetta maghrufa bhala Connie, konjugi Schembri

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-31 ta` Lulju 2007 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta li jaqra hekk :–

Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond 132, Triq is-Sur, l-Isla, liema fond huwa abitat b`titolu ta` lokazzjoni mill-konvenuti.

Illi meta l-konvenuti kienu dahlu fil-fond lilhom lokat, kien hemm tarag ezistenti li kien jaghti mill-bitha ghal terrazzin li kien fuq, pero` huma qalghu u nehhew dak it-tarag biex jaghmlu kamra tal-ikel.

Illi l-atturi kienu kkoncedew din l-alterazzjoni bil-kondizzjoni li jerga` jsir tarag mill-bitha nterna li jaghti access ghall-bejt.

Illi fuq il-fond imsemmi hemm appartament liema fond, bhal dak abitat mill-konvenuti, m`ghandux access ghall-bejt bir-rizultat illi s-saqaf ilu ma ssirlu manutenzjoni ghal bosta snin.

Illi l-esponenti offrew illi jaghmlu u jinstallaw tarag garigor tal-hadid fil-bitha tal-fond mikri lill-konvenuti li jibqa` tiela` ghas-saqaf biex b`hekk jiffacilita l-access ghall-bejt u tkun tista` ssir perjodikament il-manutenzjoni tas-saqaf u jikber l-istess fond abitat mill-konvenuti bl-uzu tal-bejt.

Illi madanakollu, il-konvenuti qeghdin jopponu u ma jridux lill-esponenti li jaghmlu t-tarag imsemmi.

Illi, f`kull kaz, tali access ghall-bejt ghandu jservi sabiex jkabbar l-godiment tal-fond mikri lill-konvenuti stess u ghalhekk l-oppozizzjoni taghhom hija rragonevoli.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. Tordna lill-konvenuti sabiex ma jostakolawx it-tqeghid tat-tarag garigor tal-hadid mill-atturi fil-bitha taghhom u ghal dan il-ghan tawtorizza lill-atturi jqeghdu l-istess tarag fil-fond 132, Triq is-Sur, l-Isla.

Bl-ispejjez ta` din il-procedura nkluza wkoll ta` l-ittra tal-25 ta` Mejju 2007 kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku ta` dokumenti li kienu esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li kienet prezentata fl-<u>20 ta` Settembru 2007</u> u taqra hekk :–

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bhalma jafu ben tajjeb l-istess rikorrenti. Illi di piu` jidher evidenti li l-kawza hi wahda spekulattiva u li hi bla bazi fil-ligi.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, filwaqt li s-sitwazzjoni kif deskritti fir-rikors promotorju huma ghal kollox fittizja, ir-relazzjoni legali bejn il-partijiet hi regolata mill-ftehim tat-30 ta` Awwissu 2006 liema ftehim sar bhala rizultat ta` konverzjoni mill-kuntratt ta` cens jaghlaq tat-18 ta` April 1985 u dan ai termini tal-ligi.

3. Illi di piu` ma jirrizulta ebda obbligazzjoni li jsir dak kif mitlub mir-rikorrenti liema talba sfaccata qed issir bla ebda kunsiderazzjoni ghall-privatezza tal-esponenti purament biex tigi sodisfatta x-xewqat tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michudin bl-ispejjez kontrihom.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-konvenuti.

Rat in-nota li pprezentaw l-atturi fit-2 ta` Ottubru 2007.

Rat id-digriet tal-11 ta` Dicembru 2007 fejn kienet mahtura l-Assistent Gudizzjarju Av. Yvette Cassar sabiex tigbor il-provi.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-attrici Maria Edwina Spiteri.

Rat il-provi kollha (inkluz dokumenti) li kienu migbura mill-Assistent Gudizzjarju flimkien mal-verbali tas-seduti li mexxiet.

Rat l-ordni tal-Onor. Prim` Imhallef tal-24 ta` Jannar 2014 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti <u>kif</u> presjeduta.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat id-digriet li tat fis-16 ta` Gunju 2015 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra ta` l-kawza.

II. Provi

L-attrici Maria Edwina Spiteri xehdet illi hi u ohtha l-attrici l-ohra huma s-sidien tal-fond 132, Triq is-Sur, Isla. Il-fond kien ilu ghand il-konvenuti mill-1985. It-titolu tal-konvenuti kien ta` cens temporanju. Ic-cens ghalaq fl-2006 u wara qaleb ghal kera kif xtaqu l-konvenuti. Saret kitba ghand in-Nutar Herbert Cassar f`Ottubru 2006. Waqt li kienet qeghda ssir l-iskrittura, tkellmu li kellu jsir tarag fil-bitha interna ta` l-post biex il-konvenuti jkunu jistghu jitilghu jonxru fuq il-bejt u fl-istess hin ikunu jistghu jaghmlu l-manutenzjoni ta` l-bejt. Gara pero` li nsew jirreferu ghal dan it-tarag fl-iskrittura.

L-attrici kompliet tixhed illi huma kienu ilhom jitkellmu mal-konvenuti dwar dan it-tarag tal-bejt minn mindu l-konvenuti hadu l-post l-ewwel darba b` cens. Kien hemm ostakolu dwar dan it-tarag peress li wiehed mill-girien kien oggezzjona li jsir. Infatti Wilfred Bugeja kien oggezzjona peress li kellu zewgt itwieqi jaghtu ghall-bitha tal-fond tal-atturi fejn kellu jsir it-tarag. L-oggezzjoni tieghu originat mill-fatt li Bugeja kien nizzel it-twieqi b`zewg filati u nofs skond struzzjonijiet li kien inghata mill-Perit Richard Aquilina. Ghall-bidu l-konvenuti riedu li jsir it-tarag. Binhom stess jismu Manuel kien ferah ghaliex xtaq irabbi l-fniek fuq il-bejt. Hija stess qaltlu li ma kienx hemm problema min-naha taghha dment li ma jkunx hemm problema mill-girien.

L-attrici fissret illi l-konvenuti riedu t-tarag sabiex ikunu jistghu jonxru fuq il-bejt peress li kienu jghidu li wahda mill-girien kienet tiknes il-gallerija taghha fuq il-hwejjeg tal-konvenuti minxura barra t-triq. Il-konvenuti kienu gew avzati mill-kunsill lokali li ma setghux jonxru fit-triq. Il-konvenuta gieli stqarret maghha li kienu serqulha l-hwejjeg u sahansitra harqulha l-hwejjeg. Ghalhekk il-bini tat-tarag kien ser ikun ta` vantagg ghall-konvenuti.

L-attrici qalet illi hija stess gharrfet lill-konvenuti li l-Gvern kien nieda Skema permezz tal-Awtorita` tad-Djar sabiex jinghata sussidju lill-inkwilini li riedu jaghmlu alterazzjonijiet fil-fond. Ghall-bidu l-konvenuti ma kinux accettaw l-ammonti li kienu ser jinghataw ghax riedu aktar. In segwitu bidlu l-fehma u ma riedx jaghmlu t-tarag. Hija tkellmet ma` l-Awtorita` tad-Djar sabiex is-sussidju joghla izda minkejja li mill-Awtorita` tad-Djar talbu lill-konvenuti sabiex jmorru jkellmuhom, dawn ma marrux. L-ispiza tat-tarag kienet tlahhaq

ghal Lm 1,250. Hija pproponiet lill-konvenuti sabiex jaccettaw il-Lm 533 li offriet l-Awtorita` sabiex bihom ihallsu lill-bennej imbaghad ihallsu l-bilanc permezz ta` pagamenti rateali fix-xahar. Offriet li tohrog il-flus tal-bennej imbaghad il-konvenuti jhallsu lilha permezz ta` hlasijiet kull xahar. Il-konvenuti rrifjutaw.

L-attrici xehdet illi hija avzat lill-konvneuti li kien importanti li jsir it-tarag peress li l-inkwilin ta` fuqu kellu bzonn li l-ewwel isir it-tarag fis-sular tal-konvenuti sabiex imbaghad iqabbad mieghu u jkomplih sal-bejt. L-inkwilin ta` fuq il-konvenuti kien anke qalilha li kellu dritt li jharrek lilha u lil ohtha talli naqsu li jaghmlu t-tarag ghax huma kienu obbligaw ruhhom mieghu fil-kuntratt tal-kera illi jaghmlu t-tarag. Hija kienet cara ma` din il-persuna li t-tarag ma sarx minhabba l-oggezzjoni tal-konvenuti. L-attrici tghid illi offriet lill-konvenuti li jsir it-tarag ghas-spejjez taghha bil-patt li tgholli l-kera skond il-ligi, izda huma rrifjutaw. Ghalhekk saret il-kawza tal-lum.

L-attrici nsistiet illi t-tarag ghandu jsir anke minhabba l-bzonnijiet stess ta` l-konvenuti. Qalet li ma kienx sewwa li jekk il-konvenuti ma jibqghux joqghodu fil-post, min jidhol minflokhom ikollu jaghmel it-tarag hu. Il-konvenuti jafu li hemmhekk diga` kien hemm tarag li kien jaghti ghal kamra ta` fuq. Dak it-tarag kien tnehha mill-konvenuti sabiex jaghmlu kamra ta` l-ikel u alterazzjonijiet fid-dar. Li kieku t-tarag ma tnehhiex, kien jinhtieg biss li jsiru biss ghaxar targiet ghax diga` kien hemm indana lesta biex tasal fuq il-bejt. Madanakollu ladarba tnehha, it-tarag kellu jsir forma ta` garigor fil-bitha interna.

L-attrici spjegat li hija kienet ghamlet is-saqaf tal-kamra ta` l-ikel taghha li jigi l-art taghha u s-saqaf tal-konvenuti, u l-mara tal-konvenut kienet tatha xi haga tal-flus zejda ghal dan. Qalet illi l-kuntratt illi sare fl-2006 kellu jigi rivedut wara ghaxar (10) snin. Baqghet tinsisti li t-tarag jehtieg li jsir illum m`ghadx hemm access ghall-bejt.

Fil-**<u>kontroezami</u>** Maria Edwina Spiteri xehdet illi meta l-konvenuti marru jaraw il-fond l-ewwel darba, kien hemm tarag pero` meta dahlu fil-post, dak it-tarag ma kienx ghadu hemm. Qalet illi minflok saret kamra ta` l-ikel. It-tarag nehhietu hi ghall-uzu u bzonn tal-konvenuti biex jaghmlu kamra. Biex sar il-ftehim originali mal-konvenuti, kien hemm qbil illi jitnehha it-tarag sabiex ikunu jistghu jaghmlu kamra ta` l-ikel. Il-ftehim kien illi l-konvenuti jaghmlu t-tarag malli jidhlu fil-post pero ` lahqu ghaddew bosta snin u t-tarag baqa` ma sar qatt. It-tarag baqa` ma sarx ghax il-konvenut kien insista li l-inkwilin ta` fuqu jaghmel it-tarag hu. Skond ix-xhud, billi l-konvenut kien taht, kellu jibda t-tarag hu u jkomplih ta` fuq.

Stqarret illi l-gar Wilfred Bugeja kien zamm lill-konvenuti u lill-inkwilin ta` fuq milli jaghmlu t-tarag ghaliex it-tarag kien ser jaghti ghall-bini tieghu. Taf li Bugeja mar diversi drabi ghand il-Public Works, il-Pulizija u s-Sanita`. Accettat il-fatt illi l-kwistjoni tat-tarag qatt ma tnizzlet fil-kuntratt. Lanqas ma ssemmiet meta sar il-kuntratt tac-cens. Il-kliem kollu li sar dwar it-tarag kien bil-fomm. Sostniet illi meta sari l-kuntratt tal-kirja, id-diskursata giet zvijata u l-kwistjoni tat-tarag ma ssemmietx. Insistiet li kien aktar tard li talbet lill-konvenut biex tizdied klawsola dwar it-tarag li pero` baqghet ma saret qatt. Qalet illi n-nutar kien jaf biha l-kwistjoni tat-tarag.

Qalet illi n-Nutar Herbert Cassar qara l-iskrittura bl-ghagla izda hija semghet kollox u ffirmat liberament. Kien biss wara li n-nutar baghtilha kopja tal-ftehim li ndunat li l-klawsola li jitpogga t-tarag ma tnizzlitx. Qalet li l-klawsola tat-tarag kienet tezisti anke fil-kuntratt tan-Nutar Bonello Depuis izda baqghet ma tnizzlitx.

<u>In-Nutar Dr. Herbert Cassar</u> xehed illi huwa ghamel il-kitba privata bejn il-partijiet dwar il-fond de quo. Qal illi l-attrici kriet lill-konvenuti. Jaf illi sar diskors dwar li hadd ma kien qed jiehu hsieb il-bejt peress li l-bejt ma kienx qed jintlahaq ghax ma kienx hemm access ghall-bejt. Ftakar li l-attrici Maria Edwina Spiteri insistiet li l-bejt iridu jiehdu hsiebu l-konvenuti. Ma ftakarx jekk inghadx diskors dwar min kellu jaghmel it-tarag. Il-partijiet qablu li kellu jsir manutensjoni tal-bejt.

**<u>Carmen Azzopardi - rapprezentant tal-Awtorita` tad-Djar</u>** - xehdet illi hija tiehu hsieb is-sezzjoni legali tal-Awtorita` tad-Djar. Tixhed illi saret applikazzjoni bin-nru.5HA/100/2006 mill-konvenuti ghal ghajnuna taht l-Iskema tal-Irrangar tad-Djar dwar il-fond 132, Triq is-Sur, Isla. Saret spezzjoni minn Charles Vella ghall-Awtorita`. Milli ra, irrizulta li kien hemm bzonn ta` stallazzjoni mill-gdid ta` l-elettriku, tal-consumer unit, bdil ta` l-kamra tal-banju kompluta, tiswijiet ta` apertura fil-kcina, u tarag tal-hadid li jaghti ghall-bejt. Skond ir-rilievi ta` Vella, il-fond kien deskritt bhala *sub-standard.* Sabiex isir it-tarag, kien mehtieg il-kunsens tar-resident li kien jabita fuq l-istess applikanti.

Ix-xhud fisssret illi l-applikazzjoni saret fid-19 ta` Gunju 2006. Charles Vella mar fuq il-post fis-16 ta` Ottubru 2006. Qalet illi l-konvenuti ma hadu xejn bhala sussidju. Bhala procedura, hija fissret illi wara jmur l-inspector, jekk tigi approvata l-applikazzjoni, l-Awtorita` tohrog 60% ta` l-ispiza kompluta u r-rimanenti 40% jithallas mill-applikanti.

Kompliet tghid illi fit-12 ta` Marzu 2007 l-Awtorita` rcieviet ittra minghand il-konvenuti fejn avzaw illi huma riedu jwaqqfu l-applikazzjoni taghhom ghaliex ma kellhomx fondi biex ihallsu l-bilanc ta` 40%.

Qalet illi l-ispejjez involuti kienu : xogholijiet ta` l-elettriku : Lm 288 ; consumer unit : Lm 80 ; kamra tal-banju : Lm 700 ; tiswijiet ta` aperturi tal-kcina : Lm 70 ; u t-tarag ta` fuq il-bejt : Lm 450.

Kompliet tfisser illi skond l-Skema, l-applikant kien obbligat jesegwixxi x-xogholijiet kollha mhux parti minnhom.

Xehdet illi b`ittra fil-21 ta` Novembru 2006, il-konvenuti kienu avzati illi abbazi tal-introjtu tahhom, huma kienu intitolati ghal Lm 533.

Stqarret illi l-Awtorita` kienet approvat il-hlas ta` Lm 450 ghat-tarag.

Il-konvenuta Connie Schembri xehdet illi hija tikri minghand l-attrici il-post in kwistjoni ghal skop ta` abitazzjoni. Hija tghix terran u fuqha hemm in-nies. Kienet tonxor il-hwejjeg barra sakemm impedieha s-Sindku tal-Isla milli tkompli tonxor barra ghalkemm ma kellhiex fejn tonxor gewwa. Taf illi l-gar li joqghod fuqha gieli farfar it-twapet tieghu fuq il-hwejjeg minxura taghha. Kien hemm zmien fejn anke serqulha l-hwejjeg minxura. Qalet illi hija ghandha bejt pero` dan qieghed zewg sulari aktar `il fuq. Fuqha joqghod certu John Martin u ma` genbu certu Wilfred Bugeja. Ghalkemm riedet taghmel tarag tant li anke applikat ghal sussidju mal-Awtorita` tad-Djar, dawn iz-zewg girien oggezzjonaw u ghalhekk kellha twaqqaf l-applikazzjoni. Qalet illi ma tafx jekk l-attrici kinitx offriet li tislifhom il-flus biex isir it-tarag. Stqarret illi kienet ilha tghix hemm aktar minn erbgha u ghoxrin (24) sena u li r-ragel taghha tela` xi darba jew darbtejn fuq il-bejt biex jara t-tank u l-aerial. Tela` b`sellum minn gol-fond ta` John Martin.

Il-konvenut Charles Schembri xehed illi kien ilu jirrisjedi fil-post in kwistjoni mal-familja sa minn 1985. Huwa ha l-post tale quale. In-nutar li ghamel il-kuntratt ghazlitu l-attrici Maria Edwina Spiteri. Qal illi din bdiet taqbad mieghu meta ibnu kien ghadu zghir u xtaq jaghmel gallinar fuq il-bejt. Imbaghad madwar seba` snin ilu, l-attrici bdiet taqbad mieghu dwar il-kwistjoni tat-tarag. Qal illi kif trid l-attrici jkun ifisser li t-tarag ikun jibda mill-bitha tal-post tieghu u jibqa` tiela b`mod li persuni ohra jkun jistghu jidhlu ghandu. Huwa rrifjuta dak li riedet l-attrici. Huwa nsista li Spiteri qatt ma kienet talbet xejn dwar it-tarag meta saret il-kirja. Holqot il-kwistjoni ferm wara li sar il-kuntratt. Quddiem in-nutar ma sar l-ebda accenn ghal dan it-tarag. U wara qatt ma ftiehem xejn maghha dwar it-tarag.

Il-konvenut ipprezenta kopja tal-kuntratt tac-cens tal-fond in kwistjoni li sar fit-18 ta` April 1985 u kien ippubblikat min-Nutar Dottor George Bonello Du Puis. Fil-kuntratt it-tarag ma ssemma xejn. Ipprezenta wkoll kopja tal-iskrittura ta` l-kera. Anke hemm it-tarag ma jissemma xejn. Qal illi l-attrici baghtet ghandu ufficjali mill-MEPA minghajr l-approvazzjoni jew il-kunsens tieghu. Mistoqsi dwar jekk meta kienu qed isiru l-kuntratti ma` Spiteri, kienx gie indikat li huwa kellu jaghmel dan it-tarag, Schembri sostna li huwa ma kienx accetta li jaghmel it-tarag. Huwa qatt ma ra tarag fil-post lanqas meta dahal fil-post ghall-ewwel darba. Huwa qatt ma rcieva xi ittra jew kien involut f`xi kawza fejn kien allegat illi huwa nehha tarag. Insista illi huwa qatt ma kellu xi obbligu li jippermetti lill-attrici li taghmel xi tarag kif xtaqet hi. Meta qajmet il-kwistjoni tat-tarag, il-post kien ilu fil-pussess tieghu ghal 15-il sena. Malli huwa oggezzjona ghat-tarag, l-attrici pprezentat din il-kawza. Qal illi Spiteri trid taghmel it-tarag peress li s-Sindku tal-Isla kien avza lil martu li ma kellhiex tonxor hwejjeg fit-triq. Jekk isir tarag, ikun jista` jsir inxir fuq il-bejt.

III. <u>Risultanzi</u>

Il-vertenza bejn il-partijiet hija jekk il-pattijiet kontrattwali li hemm bejniethom jaghtux ragun lill-atturi li jesigu li jsir it-tarag li jibda mill-bitha tal-fond mikri lill-konvenuti sal-bejt jew jaghtux ragun lill-konvenuti li jopponu r-rikjesta tal-atturi.

L-atturi qeghdin isostnu li sa mill-kuntratt tac-cens ma` l-konvenuti kif ukoll imbaghad bil-ftehim tal-kera maghhom, kienet diskussa mal-konvenuti illi dawn kellhom jibnu tarag fil-post taghhom biex ikun jista` jintlahaq il-bejt.

Dan premess, din il-Qorti ssib illi fil-kuntratt tac-cens bejn il-partijiet (ara fol 119) kif ukoll fil-kuntratt tal-kera (ara fol 121) ma hemm l-ebda patt li jaghmel riferenza ghall-formazzjoni ta` xi tarag jew ghal xi obbligu impost fuq l-inkwilini li jiffurmaw tarag.

Da parti taghhom, l-atturi jistriehu fuq il-fatt li l-konvenuti kienu applikaw mal-Awtorita` tad-Djar li kienet niediet skema fejn min jikkwalifika jinghata sussidju ghal xogholijiet fid-dar.

Madanakollu, minkejja li tassew kien saret l-applikazzjoni mill-konvenuti ghal-ghoti ta` sussidju, irrizulta li l-applikazzjoni ma baqghetx tigi processata wara li l-inkwilini li hadu decizjoni li ma jkomplux bl-applikazzjoni billi ma kellhomx fondi bizzejjed biex jaghmlu x-xoghol. Huwa minnu li fir-rapport tal-ufficjal tal-Awtorita` tad-Djar inghad li kellu jsir tarag tal-hadid, fl-istess waqt il-konvenut fisser illi apparti li ma kellux bizzejjed flus biex ikopri l-bilanc li

kellu johrog hu fil-kaz li jkun approvat is-sussidju, kien hemm ukoll problema ohra fis-sens li ma kienx hemm medda bizzejjed biex isir tarag u ghaldaqstant tarag f`dawk l-ambjent kien ikun perikoluz.

Din il-Qorti tifhem ukoll li t-tpoggija ta` tarag fil-bitha tal-post kienet sejra tesponi l-post ghar-riskju reali ta` intruzjoni ndesiderata mill-girien ghall-fond okkupat mill-konvenuti. Il-konvenuti nsistew anke fir-risposta guramentata taghhom illi jekk isir tarag jew garigor, it-terzi li jabitaw fuqhom u dawk li jabitaw adjacenti ghalihom ikollhom access ghall-fond taghhom u b`hekk jitilfu l-privatezza tar-residenza taghhom. Huwa sinjifikanti hafna dak li kienet xehdet l-attrici Maria Edwina Spiteri meta kkonfermat illi l-gar Wilfred Bugeja kien oppona l-bini tat-tarag peress tali kostruzzjoni kienet sejra tfixkel it-tgawdija tal-fond tieghu.

Meqjusa b`reqqa dawn il-fatti, il-Qorti taghmel riferenza ghall-**<u>Art 1547 tal-Kap 16</u>** li taqra hekk :-

Sid il-kera ma jistax, matul iż-żmien tal-kiri, ibiddel il-għamla tal-ħaġa mikrija, mingħajr il-kunsens tal-kerrej.

Din id-disposizzjoni ma kenitx emendata bl-Att X tal-2009.

Il-Qorti tirreferi wkoll ghall-**<u>Art 1539 tal-Kap 16</u>** li jaqra hekk :-

Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u mingħajr ma jinħtieġ ebda ftehim speċjali –

(a) jikkunsinna lill-kerrej il-ħaġa mikrija ;
(b) iżomm din il-ħaġa fi stat li wieħed jista` jagħmel minnha l-użu li għalih ġiet mikrija;
(ċ) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa, għaż-żmien kollu tal-kiri.

Anke din id-disposizzjoni ma kenitx emendata bl-Att X tal-2009.

Fuq l-iskorta ta` dawn id-disposizzjonijiet, is-sid ma jistax jaghmel xoghol li bih ibiddel il-ghamla tal-haga mikrija.

Issa fil-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid illi jekk it-tarag isir, dan ser ibiddel l-ghamla tal-post mikri stante li meta l-post gie ghand il-konvenuti, irrizulta li ma kien hemm l-ebda tarag jew xi tip ta` access ghal dan il-post minn terzi

persuni li jabitaw fl-ambjenti sovraposti ghal post in kwistjoni. Inoltre l-insistenza tal-atturi li jsir it-tarag iggib maghha sitwazzjoni li tippregudika t-tgawdija bil-kwiet tal-fond mill-konvenuti.

Accertati dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti ssib li diversi mill-premessi nseriti fir-rikors guramentat ma rrizultawx ippruvati sal-grad rikjest mil-ligi.

Dwar il-premessa li meta l-konvenuti dahlu fil-fond, kien hemm tarag ezistenti li kien jaghti mill-bitha ghal terrazzin li kien hemm fuq, irrizulta li din il-premessa ma kenitx ezatta. Mix-xiehda ta` l-istess Maria Edwina Spiteri, irrizulta li meta l-konvenuti hadu l-post it-tarag ma kienx jezisti.

Dwar il-premessa li fuq il-fond de quo hemm appartament li m`ghandux access ghall-bejt bir-rizultat li s-saqaf ilu ma ssirlu manutenzjoni ghal bosta snin, l-atturi ma gabu l-ebda prova. Ma tressqet l-ebda prova li s-soqfa u l-bjut mhumiex qed jigu msewwija u mantenuti mill-persuni li fuqhom hemm l-obbligu li jaghmel tali manutenzjoni.

Meta tqis l-argument tal-atturi illi huma kkoncedew li jitnehha t-tarag bil-kondizzjoni li dan it-tarag jerga` jsir, din il-Qorti ma tistax tifhem kif din setghet qatt taghmel sens u tigi kkunsidrata bhala premessa veritiera. Apparti li rrizulta li kienu l-istess atturi li nehhew it-tarag li kien hemm qabel peress li l-konvenuti qabel hadu l-post riedu jaghmlu kamra, ma jaghmilx sens li jekk tassew kien hemm xi obbligazzjoni li jerga` jsir it-tarag, l-atturi hallew ic-cens temporanju jaghlaq, regghu ghamlu skrittura ta` lokazzjoni minghajr ma indikaw xejn ghat-tieni darba dwar dan l-allegat tarag u mbaghad wara tant snin minn mindu giet koncessa l-enfitewsi temporanja jipprocedu b`din it-talba gudizzjarja ghall-kostruzzjoni tat-tarag.

L-inkonsistenza fl-imgieba tal-atturi hija denja ta` nota.

Ghal din il-Qorti lanqas ma jaghmel xi differenza l-fatt li l-atturi kisbu permessi biex jinbena t-tarag peress li permessi ta` din ix-xorta johorgu dejjem *without prejudice to third party rights.* Fil-kaz tal-lum, m`ghandu jkun hemm l-icken dubju li l-konvenuti huma *third parties.* Fi kwalunkwe kaz, tajjeb jigi rilevat illi l-atturi lanqas biss ghamlu l-prova tal-permessi li jghidu li kisbu.

Finalment.

Li kieku kellha **biss ghall-grazzja tal-argument** twarrab fil-genb kull ma qalet qabel, xorta wahda jezisti impediment iehor sabiex jirnexxu t-talbiet attrici.

Jidher li jekk jitpogga tarag fil-post tal-konvenuti, dak it-tarag se jkun utli biss jekk is-sidien tat-tarag li hemm fl-ambjenti sovraposti ghall-post tal-konvenuti jaghtu l-awtorizzazzjoni taghhom li t-tarag isir wiehed ma` taghhom. Il-Qorti ma tarax li taghmel sens li takkolji talba biex jitpogga tarag r minghajr l-approvazzjoni jew il-kunsens tat-terzi li ghandhom interess dirett fit-tqeghid ta` dak it-tarag. L-azzjoni attrici tfalli anke hawn ghaliex kif impostata ma tistax titqies integra u lanqas ma ghandha l-potenzjali li tohloq utilita` vantaggjuza.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi qeghda tilqa` l-eccezzjonijiet tal-konvenuti qeghda tichad it-talba attrici, bl-ispejjez kollha jithallsu mill-atturi.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur