Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 46/2009 AE

Gaetana Debattista, Mario Caruana, Angela Vassallo u Joyce Psaila (appellati)

vs

Loreta Maria Cachia u Joseph Cachia u b'digriet tal-25 t'Ottubru 2010 kienet kjamata in kawza Catherine Vella u b'digriet tas-7 ta' Novembru 2016 il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Loreta Maria Cachia sabiex tissokta l-kawza minflok Catherine Vella (appellanti)

10 ta' Marzu 2017

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ta' Gaetana Debattista et tas-16 ta' Settembru 2009** quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' liema ppremettew li: (i) huma kollha ulied il-mejtin Julian Caruana u Frances nee' Portelli; (ii) l-intimati jikru l-fond 24/25, Triq San Emidju, Zejtun, bil-kera annwali ta' (€13.98) tlettax-il Ewro u tmienja u disghin centezmu pagabbli bil-quddiem f'Gunju ta' kull sena; (iii) l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kera billi ghamlu xogholijiet fil-fond minghajr permess tas-sidien u anke waqqghu partijiet mill-fond imsemmi biex jamalgamawh ma' fond iehor proprjeta' tal-istess intimati, b'mod li gew resi indistingwibbli, u dan anke bi ksur tar-regolamenti tal-bini. Ghalhekk ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jittermina l-lokazzjoni u jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi fl-istat pristin tieghu fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss.

Rat **ir-risposta tal-intimati konjugi Loreta Maria Cachia u Joseph Cachia tal-4 ta' Gunju 2010**[1] permezz ta' liema rrespingew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt ghax (i) ix-xogholijiet li allegatament ghamlu huma saru 'l fuq minn ghaxar snin ilu; (ii) ir-rikorrenti minn dejjem kienu jafu li saru tali xogholijiet u dan ghaliex minn gol-bitha ta' l-imsemmi fond l-atturi ghandhom access ghall-gnien propjeta' taghhom; (iii) tali xogholijiet jikkonsistu fi ftuh ta' arkata minflok il-bieb imbarrat bi ftit gebel immermer; u (iv) mhux minnu li din l-arkata saret biex il-fond 24/25 Triq San Emidju Zejtun jigi amalgamat ma' fond iehor propjeta'

[1] Fol 19.

detenuta mill-intimati u dan ghaliex iz-zewg propjetajiet huma gia amalgamati mill-bitha.

Rat **ir-risposta ta' Loreta Maria Cachia bhala kuratrici *ad litem* tal-kjamata fil-kawza Catherine Vella tal-25 t'Ottubru 2012**[2], permezz ta' liema eccepiet illi: (i) qabel xejn, ir-rikorrenti jridu jressqu prova tat-titolu taghhom; u bla pregudizzju ghall-premess (ii) l-eccipjenti ma kisret l-ebda kondizzjoni lokatizja; (iii) il-kuntratt lokatizju ma jcahhadx lill-inkwilini milli jwettqu alterazzjonijiet fil-fond mikri; (iv) ma saru l-ebda alterazzjonijiet minghajr il-permess jew l-akkwixxjenza tar-rikorrenti; u *dato ma non concesso* li saru xi alterazzjonijiet fil-fond mikri mill-intimati, dawn l-alterazzjonijiet m'humiex tali li jiggustifikaw ir-ripreza tal-pussess mitluba mir-rikorrenti.

Rat **is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Novembru 2015** li qal li thalli bejt jisfronda b'mod li l-kamra ta' tahtu saret bla uzu, jikkwalifika wkoll bhala tibdil strutturali. Il-Bord laqa' t-talba ta' sidien il-kera u kkundanna lill-intimati sabiex jizumbraw fi zmien xahrejn.

L-intimati appellaw mis-sentenza u l-appellati wiegbu[3]. Fis-seduta tat-22 ta' Novembru, 2016 saret trattazzjoni.

Il-Qorti qrat l-atti.

L-aggravji huma tlieta.

L-azzjoni tal-appellati hi bazata fuq kawzali **<u>wahda</u>** u cioe':

"l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kera li jirregolaw il-kiri tal-fond billi ghamlu xogholijiet fil-fond minghajr permess tas-sidien u anke waqghet partijiet mill-fond imsemmi biex tamalgamah ma' fond iehor proprjeta' tal-istess intimati, b'mod li gew resi indistingwibbli, u dan anke bi ksur tar-regolamenti tal-bini."

Mill-provi rilevanti ghal fini tal-kawzali mressqa jirrizulta li:

i. L-appellati huma s-sidien tal-fond 24/25, Triq San Emidju Zejtun, liema fond gie moghti mill-awtur taghhom Carmelo Caruana lill-awtur tal-intimati Gio Maria Farrugia b'subenfitewsi temporanja ghal 17-il sena[4] b'kuntratt tal-1958[5];

ii. Il-fond, kif deskritt fl-istess kuntratt jikkonsisti *"f'kamra bil-bieb ghat-triq numru erbgha u ghoxrin, zewg kmamar ohra wara din il-*

[2] Fol 77.
[3] Fol 17 *et seq*.
[4] Affidavit Joyce Psaila a fol 50.
[5] Fol 73.

kamra u bitha li fiha bir u gabinett soggett ghad-dritt ta' passagg favur il-komparent Carmelo Caruana mill-imsemmija loggia u bitha ghal gnien li hemm wara l-istess bitha";

iii. Maz-zmien il-fond jidher li gie rekwizizzjonat[6] u jidher li saru tentattivi tal-appellati ghad-derekwizizzjoni tieghu[7], izda m'hemmx prova jekk l-ordni ta' rekwizizzjoni kinitx tnehhiet. Minhabba dizgwid li qam bejn il-predecessuri tal-partijiet fuq din ir-rekwizizzjoni, missier l-appellati ma baqax jaccetta kera u din bdiet tigi depozitata l-Qorti[8];

iv. Fil-frattemp, permezz ta' kuntratt tat-12 t'Ottubru 1955[9], l-awtur tal-appellanti kien xtara l-fond biswit dak moghti lilu b'sub-cens mill-awtur tal-appellati;

v. Huwa pacifiku li fil-fond mertu tal-proceduri odjerni l-appellanti fethu arkata fil-hajt biex jitniffed dan l-istess fond ma' dak biswitu proprjeta' tal-appellanti[10]. Ma hemmx kontestazzjoni li dawn l-alterazzjonijiet saru minghajr il-kunsens espress tas-sid[11], izda l-appellanti jsostnu li l-awtur tal-appellati kien jaf b'dawn ix-xoghlijiet waqt li kienu ghaddejjin u qablu bejniethom li meta tigi fi tmiemha l-koncessjoni, kollox jerga' jingieb kif kien qabel[12];

vi. L-appellati jghidu wkoll li l-appellanti kissru l-kamra li bnielhom l-awtur tal-istess appellati ghall-uzu tad-W.C.[13] filwaqt li l-appellanti jghidu li huma nehhew biss is-saqaf ta' din il-kamra biex inehhu l-periklu ghax sfronda s-saqaf[14].

L-ewwel aggravju: It-thaffir ta' arkata biex tniffed il-fond mikri ma' fond iehor proprjeta' taghhom ma setghet qatt twassal ghas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament tal-inkwilini.

L-ilmenti huma li:

i. It-tniffid fil-hajt tal-fond mikri huwa facilment ripristinabbli;

---

[6] Ibid. Fol- 50.
[7] Ittra datata 5 ta' Jannar 2005 a fol 68-69.
[8] Affidavit appellanti a fol 108.
[9] Fol 109 *et seq*.
[10] Affidavits tal-appellati a fol 50 et seq u affidavits tal-appellanti a fol 107 *et seq*.
[11] Xhieda ta' Loreta Maria Cachia in kontro-ezami a fol 132.
[12] Affidavit Loreta Maria Cachia a fol 107-108.
[13] Ibid.Fol 50.
[14] Ibid. Fol 107.

ii. Il-konkluzjoni tal-Bord li l-arkata nfethet fuq bitha li dwarha hemm drittijiet ta' terzi ma hi sorretta minn ebda prova;

iii. Il-Bord ma kellux jiskarta x-xhieda tal-appellanti li Giljan Caruana, l-awtur fit-titolu tal-appellati, kien akwijexxa ghax-xoghlijiet li saru biex tniffdu dawn iz-zewg proprjetajiet.

L-appellati jirribattu li:

i. L-appellanti la hadu l-permess tal-appellati biex ghamlu t-tibdiliet strutturali u lanqas ghamlu dawn l-alterazzjonijiet a beneficcju tal-fond lokat;

ii. It-tibdiliet strutturali ma jistghux jigu ripristinati kif kienu qabel;

iii. Il-bitha li semma l-Bord hija wahda komuni ghal postijiet ohra li huma ndipendenti minn xulxin u huma fil-pussess ta' persuni differenti.

Kif inghad, l-appellanti odjerni sa mill-bidu nett tal-proceduri quddiem il-Bord[15] ammettew li huma kienu fethu arkata minflok bieb fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri. L-appellanti Loreta Maria Cachia xehdet[16] –

"4. Dwar l-arkata msemmija mir-rikorrenti, huwa minnu li saret arkata fil-hajt biex jitniffed il-post mikri mal-post li kien proprjeta' ta' Gio Maria Farrugia. Dan sar xi hamsa u ghoxrin sena ilu, meta Giljan Caruana, missier ir-rikorrenti, kien ghadu haj, u sar f'post fil-hajt fejn kien hemm diga' lok ta' arkata, ghax dawn il-fondi kienu kollha imniffdin qabel. Din l-arkata nfethet bl-intendiment car illi hekk kif tispicca l-kirja, kollox jitqieghed lura kif kien, u ahna hekk behsiebna naghmlu, u cioe' malli tintemm il-kirja nqieghdu kollox kif kien. Dan jista' jsir facilment billi l-post li mieghu gie mniffed il-fond mikri huwa proprjeta' tal-familja taghna.

5. Din l-arkata kienet saret sabiex ma jkunx hemm il-bzonn li biex mill-fond mikri nghaddu ghall-fond proprjeta' taghna, u vice-versa, wiehed jghaddi mill-bitha komuni li kienet u hija esposta ghall-elementi. Ahna u naghmlu dan ix-xoghol, kien rana Giljan Caruana, missier ir-rikorrenti, u kien staqsiena x'qed naghmlu, u fil-fatt dahhalnih biex nuruh x'qed isir. Spjegajnilu x'konna qeghdin naghmlu, u hu fehem u accetta, bil-patt li meta tispicca l-kirja, kollox jitregga' lura kif kien."

Min-naha l-ohra l-appellata Joyce Psaila qalet[17] –

"Illi nispjega li l-ksur tal-obbligazzjonijiet ta' Maria Loreta Cachia u Joseph Cachia u Catherine Vella fil-konfront taghna huma s-segwenti:

[...]

2) Fethu hajt u ghamlu arkata u dan biex nifdu l-fond mertu ta' din il-kawza gewwa Triq San Emidju, mal-fond taghhom, u dan minghajr il-permess taghna jew ta' missierna meta kien ghadu haj, jew tan-nannu taghna;

[....]

Nixtieq nghid illi l-arkata li nfethet mill-intimati u li permezz taghha nifdu l-fond mertu ta' din il-kawza ma' dak taghhom, ma tidhirx mill-bitha li minnha ghandna access ghaliha ahna. L-

[15] Eccezzjoni nru. 3 fir-risposta taghhom ghar-rikors promotur.
[16] Fol 107-108. Xhieda konfermata mill-appellant Joseph Cachia a fol 113-114.
[17] Fol 50-51. Xhieda konfermata mill-appellati l-ohra fl-affidavits taghhom a fol 52-53 u 71-72.

arkata sirna nafu biha, meta jiena flimkien ma' huti Gaetana u Mario morna nitkellmu mal-intimati peress li l-intimati wrew l-interess taghhom li jixtru l-fond mertu ta' din il-kawza.

Illi l-allegazzjoni mressqa permezz tal-eccezzjonijiet tal-intimati li permezz tal-arkata msemmija kulma nfetah kien bieb, mhuwiex minnu, dana specjalment peress li huwa bini antik b'hajt ohxon hafna, u nehhew il-hajt minnu.

Inzid nghid ukoll illi l-fond mertu ta' din il-kawza u l-fond tal-intimati mhumiex interkonnessi bl-ebda mod hlief permezz tal-fetha li saret fil-hajt minghajr il-permess taghna jew ta' missierna jew in-nannu patern taghna."

L-appellat Mario Caruana jzid li –

"Il-bitha li qieghda tissemma' hija wahda komuni ghal postijiet ohra li huma ndipendenti minn xulxin, tant illi huma fil-pussess ta' nies differenti[18]."

Fost l-obbligi li ghandu josserva nkwilin ta' haga mikrija lilu hemm l-artikolu 1554 (a) tal-Kodici Civili li jipprovdi li huwa ghandu –

"jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkostanzi;"

kif ukoll l-1564 (1) tal-Kodici Civili li jipprovdi hekk -

"Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'għandux jedd jitlob il-ħlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti magħmula mingħajr dak il-kunsens."

Dwar dawn l-obbligi tnisslu diversi principji ormai rassodati fil-gurisprudenza.

Fil-kaz **Carmen Lia vs Anthony Coreschi deciz fl-10 ta' Jannar 2007**[19] din il-Qorti osservat hekk -

"In tema legali, hi disposizzjoni cara tal-ligi li l-kerrej, sia ta' fond urban jew dak rustiku jew agrikolu, hu fl-obbligu li jaghmel mill-haga lokata lilu dak l-uzu li ghalih hi ddestinata l-haga u skond il-mudell konswet ta' mgieba tal-bonus paterfamilias. Dan, ma ghandux jigi tradott fis-sens assolut illi lill-kerrej ma huwiex konsentit certu jus variandi ghall-ahjar godiment tal-haga purke, s'intendi dan jaghmlu fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni maqbula bejn il-kontraenti".

Fil-kaz **Marie Estelle Azzopardi et vs GoldKraft Ltd konfermat minn din il-Qorti fil-25 ta' Marzu 2015**[20] inghad li -

"In primis irid l-artikolu 1564 tal-Kap 16 jipprojbixxi miljoramenti minghajr il-kunsens espress tas-sid. Izda fil-kawza ***Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti****, App 1.12.2004 il-Qorti tal-Appell irriteniet illi -*

"Jidher minn skorta ta' sentenzi illi l-precitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temprat sew fuq l-insenjament ta' l-awturi bhal Pacifici Manzoni u l-Laurant. Dan fis-sens illi gie zviluppat il-

---

[18] Affidavit a fol 72.
[19] App. Nru 10/99.
[20] App. Nru 1/03.

*principju illi l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghad-dgawdija tal-post u l-fond jista' jigi riprestinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni. Ara "**Vincenzo Desira vs Angelo Spiteri et**", Appell, 7 ta' Gunju 1977; "**Maria Scerri vs Domenico Mifsud**", Appell, 6 ta' April 1973;"*

*Ghal zmien twil il-gurisprudenza ttenni illi f'materja bhal dik in rigward, minkejja illi l-artikolu 1654 tal-Kodici Civili jiprojbixxi tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid, certu bdil ta' natura strutturali huwa permess ciononostante basta li dan ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid u tali tibdil huwa mehtieg ghat-tgawdija tal-fond li jista' jkun riprestinat meta taghlaq il-kirja. Fil-kawza appena citata **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti**, App 1.12.2004, l-istess Qorti tal-Appell ghamlet osservazzjoni pertinenti hafna ghal kaz in ezami meta irriteniet illi -*

*"Biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz. Pero' il-konduttur ma jkunx jista' jaghmel lanqas dawn il-modifikazzjonijiet jekk il-kuntratt tal-lokazzjoni jevitahomlu, Ara Kollez Vol. XLIX P I p263" (Sottolinear tal-Bord). Fil-kawza **Frank Tonna vs Mary Falzon et** tad-9 ta' Jannar 2002, per Imhallef Onor. R. C. Pace, il-Qorti irriteniet hekk: "Illi dan ifisser li taht certu cirkostanzi fuq spjegati, nonostante id-dicitura tal-ligi, din giet interpretata fis-sens li l-inkwilin, anke minghajr il-kunsens tas-sid jista' jaghmel certu miljoramenti u tibdil strutturali, fejn jigu rispettati il-kundizzjonijiet fuq indikati, u li ma jippregudikawx id-dritt tas-sid fuq l-istess fond lokat. Illi dan dejjem japplika fin-nuqqas ta' ftehim espress, kemm ghal dak li jirrigwarda l-kunsens jew id-divjet sabiex isiru tali alterazzjonijiet, fejn ovvjament ghandha tigi rispettata il-volonta' tal-partijiet skond il-pattijiet minnhom milhuqa".*

Il-Qorti tosserva:

a. Ir-regola generali li ma jistax isir tibdil fil-fond lokat minghajr il-kunsens tas-sid, mhijiex regola assoluta. Hu mholli ghall-apprezzament tal-gudikant dwar l-importanza tat-tibdil li jsir **(Carmelo Agius vs Frances Bugeja - 25 ta' Novembru 2015)**[21].

b. Fl-iskrittura tal-koncessjoni sub-emfitewtika tal-1958 bejn l-awturi tal-partijiet fil-kawza, ma tirrizulta ebda kundizzjoni da parti tas-sid li espressament tipprojbixxi milli jsiru xoghlijiet fil-fond.

c. Hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar il-konoxxenza u l-akwijixxenza o meno ta' l-awtur tal-appellati fir-rigward tax-xoghlijiet li saru fuq din l-arkata. Filwaqt li l-appellati qalu li l-arkata saret minghajr il-kunsens ta' sid il-kera, l-appellanti Loreta Cachia xehedet li Giljan Caruana (sid il-kera) kien rahom jaghmlu x-xoghol u tahom il-kunsens taghhom. Hi x'inhi l-verita, din mhijiex rilevanti ghall-ezitu in vista ta' dak li ser jinghad hawn taht.

Dak li hu kardinali huwa jekk ix-xoghol li sar:

(a) kienx parzjali u mhux ta' importanza;
(b) biddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni;
(c) ippregudikax id-drittijiet tas-sidien appellati;
(d) kienx utili jew necessarju ghall-godiment tal-fond; u jekk

[21] App Nru 12/07.

(e) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkunx jista' jigi b'facilita` eliminat u l-fond jerga' jigi repristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel.

Dan il-punt gie enfasizzat ukoll fil-kaz **Emanuel Zammit vs Evan Cumbo deciz fl-1 ta' Dicembru 2006**[22] li ttratta kaz simili ghal dak odjern fejn l-inkwilin kien ghamel xoghlijiet biex iniffed il-fond mikri ma' fond iehor proprjeta' tal-istess inkwilin.

Mill-atti ma jirrizultawx id-dettalji specifici dwar id-daqs u l-entita' ta' din l-arkata. Izda logikament, anke jekk kif jirrizulta mid-deskrizzjoni tieghu fil-kuntratt tas-sub-cens, il-fond in kwistjoni ma jidhirx li kien kbir, xoghlijiet ta' fetha/arkata biex tghaqqad fond ma' iehor ma tistax hlief jitqiesu parzjali meta paragunata u mehuda fil-kuntest shih tal-fond.

Ghall-istess raguni, l-Qorti ma tarax kif il-ftuh ta' din l-arkata setghet tat lok ghal bidla fid-destinazzjoni tal-lokazzjoni. Kif inhu ammess mill-appellati stess[23], il-fond kien jintuza bhala residenza mill-familja tal-awtur tal-appellanti inkluz l-appellanti Loreta Maria u l-mejta kjamata in kawza Catherine. Mill-provi ntwera li eventwalment il-fond mikri kien tniffed mal-fond biswit tal-appellanti, liema fond kien ir-residenza tal-appellanti[24]. Isegwi ghalhekk li l-fond mikri huwa meqjus estensjoni tal-fond residenzjali tal-appellanti. Mela d-destinazzjoni tal-kirja baqghet l-istess. Di piu' u avolja l-appellati ma ssollevawx in-*non-uso* tal-fond mikri fil-kawzali taghhom, huwa ghalhekk immaterjali li f'din il-parti tar-residenza taghhom il-konsum tas-servizzi tad-dawl u l-ilma kien pjuttost baxx[25].

Lanqas ma gie muri li b'din l-arkata l-fond mikri gie rez indistingwibbli mill-fond anness.

Ma jirrizultax ukoll mill-provi x'seta' kien il-pregudizzju rekat lill-appellati b'din l-alterazzjoni fil-binja. Fis-sottomissjonijiet taghhom huma argumentaw biss li m'hemmx possibilita' li l-fond jerga' jitpogga fl-istat pristinu tieghu mat-tmiem tal-kirja [26]. Il-Qorti ma taqbilx. Ghalkemm kif qalu l-appellati l-bini huwa antik u b'hajt ohxon[27], mhemmx prova li dak li sar hu rrimedjabbli.

F'dan ir-rigward ukoll u kif inhu ammess mill-appellati stess, la l-arkata miftuha mill-appellanti *"ma tidhirx mill-bitha*[28]*"* li minnha ghandhom access ghaliha l-appellati u possibilment terzi kif allegat, il-Bord kien skorrett meta kkonkluda li l-arkata nfethet propju fuq din il-bitha. Il-Qorti qed tghid dan ghax mill-atti qed tifhem li r-riferenza ghall-bitha li saret fil-proceduri, hi l-istess bitha – dik li ghandhom access ghaliha l-appellati u mhux ghal xi bitha

[22] Cit Nru 898/97 konfermat mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 2009.
[23] Paragrafu 5 tal-affidavits tal-appellati a fol 50 et seq.
[24] Ibid. Paragrafu 6.
[25] Fol 85 et seq.
[26] Fol 143.
[27] Affidavit Joyce Psaila a fol 51.
[28] Affidavit Mario Caruana a fol 72.

ohra[29]. Isewgi li l-konsiderazzjoni tal-istess Bord li l-ftuh tal-arkata tista' b'xi mod taffetwa drittijiet ta' terzi fuq l-istess bitha hija superfluwa, anke jekk f'kull kaz ma giex muri fil-provi x'kienu ezatt id-drittijiet ta' dawn it-terzi.

Il-Qorti tqis ukoll li mix-xhieda tal-appellanti gie muri sodisfacentement li l-alterazzjoni in kwistjoni kienet utli ghalihom ghax b'access dirett ghall-fond mikri mill-fond adjacenti proprjeta' taghhom, l-appellanti setghu igawduh ahjar u b'mod aktar facli. Kif qalu l-appellanti, l-adattament tal-fond mikri b'dan il-mod kien konvenjenti sabiex huma jghaddu minn fond ghall-iehor minn gewwa minghajr il-htiega li johorgu fil-bitha. Ghalhekk ir-raguni moghtija mill-appellanti ghal din l-alterazzjoni fil-fond hija gustifikata.

Ghal dawn ir-ragunijiet, l-aggravju hu milqugh.

<u>It-tieni aggravju: Struttura li tisfronda ma tikkostitwixxix alterazzjoni strutturali.</u>

Il-Bord qal:

"(....) li thalli bejt jisfronda b'tali mod u manjiera li tirrendi l-kamra ta' tahtu minghajr uzu jammonta wkoll ghal bdil strutturali".

Skont l-appellanti l-Bord kien legalment zbaljat meta kkonkluda li l-isfrundar ta' bejt jikkostitwixxi alterazzjoni strutturali ghaliex koncettwalment din hi sinonima biss ma' bidla mwettqa volontarjament fil-fond mentri bejt li jisfronda huwa rizultat ta' negligenza u ghalhekk ma jistax jitqies bhala "alterazzjoni strutturali".

L-appellati jirribattu li s-saqaf sfronda ghax l-appellanti naqsu milli jaghmlu manutenzjoni tieghu u ghalhekk ghandhom igorru l-konsegwenzi.

F'dan il-kaz l-inkwilini nehhew il-fdalijiet ta' saqaf zghir li sfronda. Il-qorti ma tarax li dan jidhol f'kawzali ta' alterazzjoni strutturali. Li saqaf ta' kamra jisfronda, il-qorti pjuttost tikkunsidrah bhala hsara li saret lill-fond. Pero' din mhijiex wahda mill-kawzali fl-azzjoni li pproponew l-appellati. L-ilment ta' sidien il-kera kif propost fir-rikors promotur hu **<u>wiehed</u>**, li l-inkwilini ghamlu xoghlijiet fil-fond minghajr l-awtorizazzjoni tas-sid. Ghaldaqstant, l-ilment hu bazat fuq azzjoni tal-inkwilin u mhux ommissjoni.

F'kull kaz ukoll jekk jitqies ghall-grazzja tal-argument il-qorti kellha taqbel mal-posizzjoni li addotta l-Bord, tosserva li fir-ritratti a fol. 59 u 60 tidher il-kamra fejn xi darba kien hemm is-saqaf. Kamra zghira gholja seba' filati[30]

---

[29][29] Mario Caruana jixhed precizament hekk – "**<u>Il-bitha li qieghda tissemma'</u> hija wahda komuni ghal postijiet ohra li huma indipendenti minn xulxin, tant li huma fil-pussess ta' nies differenti**." – Fol 72.
[30] Ritratt a fol 60.

b'wisa' u fond ta' circa metru kull naha[31] li l-awtur tal-appellati bena fil-bitha komuni ghall-uzu sanitarju tal-familja tal-appellanti.

L-appellata Joyce Psaila qalet:

"Kissru l-kamra li bnielhom in-nannu ghall-uzu tad-WC, u dan minghajr il-permess taghna jew ta' missierna meta kien ghadu haj, jew tan-nannu taghna[32]".

L-appellanti xehdet li din il-kamra, ghal uzu ta' W.C. –

"...saret hafna snin ilu, u fil-fatt dan il-W.C. kien bla flushing. Xi hmistax-il sena ilu, sfronda s-saqaf taghha, u ghalhekk ahna nehhejna s-saqaf minhabba l-periklu. Il-kamra ma hijiex imkissra, kif fil-fatt tidher fir-ritratti ezebiti mir-rikorrenti stess[33]."

Hija zzid li –

"Ir-raguni ghalfejn ma kienx sar saqaf mill-gdid kienet taghna t-tnejn, jigifieri jiena u zewgi, u min-naha ta' Giljan Caruana. Din il-kamra ghadha minghajr saqaf sal-lum[34].

Il-Qorti tqis li: –

i. X'setghet kienet ir-raguni li wasslet biex sfronda dan is-saqaf mhuwiex il-mertu tal-kawza. F'kull kaz, f'dan ir-rigward ma ngiebet ebda prova. Ghal kull buon fini pero', in vista tal-argumenti li saru mill-appellanti, il-Qorti tqis li, mehudin ic-cirkostanzi tal-kaz, partikolarment il-fatt li dan il-fond gie mniffed ma' residenza tal-appellanti moghnija bil-facilitajiet taghha, huwa probabbli li ghall-appellanti l-iskop ta' din il-kamra bhala W.C. - bl-inkonvenjent li ma kellhiex *flushing* u l-uzu taghha kien jirrikjedi access minn barra - intilef matul iz-zmien.

ii. Id-daqs tal-kamra tant hi zghira li jekk ghall-grazzja tal-argument wiehed kellu jaqbel mal-Bord, dan 'l hekk imsejjah tibdil strutturali hu insinfikanti li facilment jista' jigi rimedjat bla xkiel billi jerga jinbena s-saqaf.

In vista ta' dak li nghad hawn fuq m'hemmx htiega li l-qorti tikkunsidra t-tielet aggravju.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti:

1.Tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Novembru, 2015.

3.Tichad it-talba tal-appellati maghmula bir-rikors promotur li pprezentaw fis-16 ta' Settembru, 2009.

[31] Affidavit ta' Loreta Maria Cachia a fol 107.
[32] Affidavit a fol 50.
[33] Fol 107 – para 2.
[34] Fol 132.

4.Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-appellati.

Anthony Ellul.