BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 74/2014

Olive Bohner kemm f'isimha propju u kif ukoll bħala mandatarja ta' Eileen Matter, Mark Mifsud Bonnici u Andrew Mifsud Bonnici, ilkoll assenti

vs

Joseph Debono u Monica Debono

Illum, 29 ta' Jannar, 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

> "Illi l-esponenti u l-mandanti tagħha huma s-sidien tal-fond urban bin-numru 238, fi Triq Sant' Elena, Sliema.

Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimati bil-kera ta' €290.12 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi l-intimati mhux qed jagħmlu użu mill-fond għall-iskop li għalih ġie mikri, u b'hekk biddlu d-destinazzjoni ta' l-istess fond.

Illi in oltre l-intimati ma wettqux manutenzjoni fil-fond mikri lilhom u ma ħadux ħsieb l-istess fond sal-grad ta' missier tajjeb tal-familja, bil-konsegwenza li l-istess fond soffra deterjorazzjoni u ħsarat b'tort ta' l-istess intimati.

Illi wkoll l-intimati wettqu alterazzjonijiet strutturali fl-istess fond mingħajr il-permess tas-sidien, liema alterazzjonijiet strutturali ġabu l-fond mikri lilhom fi stat ta' illegalita'.

Illi għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-intimati kisru l-kondizzjonijiet tal-kirja u għalhekk hemm lok li l-esponenti, fil-kwalitajiet tagħha hawn fuq premessi tirriprendi l-pussess ta' l-istess fond urban.

Għaldaqstant l-esponenti fil-kwalitajiet tagħha hawn fuq premessi u għall-mottivi suċitati umilment titlob lil dan ir-rispettabbli Bord jogħġbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond urban bin-numru 238, fi Triq Sant' Elena, Sliema entro terminu qasir u perentorju li jogħġbu jiffissa għall-iżgumbrament ta' l-intimati, u dan previa kull provvediment ieħor opportun.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tar-rikors imressaq mill-esponenti f'isimha propju fil-5 ta' Frar 2014, kontra l-intimati, li huma minn issa nġunti in subizzjoni, u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-esponenti skont il-liġi, inkluż dik għar-riżarċiment tad-danni."

Ra illi l-intimat preżenta risposta fejn qal hekk:

> "1. Illi preliminarjament Olive Bohner għandha tipprova illi hija verament qiegħdha tagixxi f'din il-procedura għan-nom tar-rikorrenti l-oħra bid-debita awtorizazzjoni tagħhom.
>
> 2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom ilkoll jiġu miċħuda għaliex infondanti kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt billi m'humiex minnu dak premess fir-rikors promotur.
>
> Bl-ispejjez."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tar-rikorrenti fis-seduta tal-05 ta' Ottubru 2018.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti jikri l-fond mertu tal-kawza lill-intimati bħala fond residenzjali. Huma qed jitolbu (1) ir-ripreza tal-imsemmi fond a bazi li l-intimati kisru l-kondizzjonijiet tal-kera billi (a) biddlu id-destinazzjoni tiegħu, (b) kkaġunaw ħsara konsiderevoli fil-fond u billi (c) wettqu alterazzjonijiet strutturali minghajr permess u (2) konsegwenti zgumbrament tal-intimati.

L-intimati jeccepixxu illi (1) preliminarjament ir-rikorrenti ghandha tipprova l-mandat taghha u (2) it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda.

Principji Legali u Gurisprudenza applikabbli ghall-kaz

Din il-kawza hija msejsa fuq tlett kawzali u cioe': (1) nuqqas ta' uzu u konsegwenti bdil fid-destinazzjoni tal-fond u (2) hsara konsiderevoli u (3) bdil strutturali minghajr permess tas-sid.

Illi l-Qorti tal-Appell kellha diversi okkazjonijiet fejn dahlet fid-dettal fuq il-kawzali li fuqhom hija msejsa il-kawza.

Il-kawzali tan-nuqqas ta' uzu

Illi fil-mertu din il-kawza qed issir ghar-ripresa ta' fond minhabba n-nuqqas ta' uzu tieghu kif ukoll dwar nuqqas ta' manutenzjoni tieghu, zewg kawzali identifikabbli ma' dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 senjatament minn uzu divers minn dak li ghalih kien inkera l-fond.

Kwantu l-premessa ta' nuqqas ta' uzu, huwa akkolt fid-decizjonijiet tal-Qrati taghna illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond, jista' jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu purche' jittiehdu dawk il-kawteli kollha mehtiega ghal tali konkluzjoni. Per ezemplari, fil-kawza **Mary Borg vs Invicta Ltd (96/200 App 1.12.2004), il-Qorti tal-Appell** irriteniet hekk: "... huwa ferm pacifiku illi l-premessa tan-non uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi

ghall-insenjament tal-Laurent ‘non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone.’.

Ciononostante din l-affermazzjoni, gie b’danakollu ammonit illi anqas ghandu jigi minsi dak li wkoll gie hafna drabi osservat mill-Qrati taghna illi l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f’kull kaz, ghandhom jitqiesu ic-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi “biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta’ zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli”[1].

Inghad in tema illi “l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostani jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju”[2].

Applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern, l-ewwel li ghandu jkun iddeterminat huwa n-natura tal-kirja de quo.

“Il-ġurisprudenza tgħallem illi f’allegazzjoni ta’ nuqqas ta’ użu, jeħtieġ illi fl-ewwel lok jinżamm fil-mira l-użu prinċipali tal-fond u jekk, fil-każ li jirriżulta użu infrekwenti, jeħtieġ imbagħad li jkun konsiderat jekk l-użu prinċipali jirrikjedix frekwenza ta’ attività u f’każ illi l-inattività tirriżulta, allura jokkori ikun eżaminat jekk kienx hemm raġuni ġustifikabbli għal dak il-fatt.”[3].

Fil-kaz in ezami l-fond mertu tal-kawza jintuza bhala residenza u ghalhekk il-frekwenza mistennija hija li l-fond jintuza kuljum bhala

---

1 **Rocco Caruana vs Albert Cauchi**, Appell, 6 ta’ Dicembru 1968
2 **Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit**, Appell, 16 ta’ Dicembru 1969
3 **Rosella Vassallo vs Frank Tanti fil-kwalita tieghu ta’ ufficjal tal-Maleth Amateur Dramatic Club u Alec Massa bhala segretarju tal-istess Club**, 6 ta' Dicembru, 2012, Appell Civili

residenza tal-intimat, sakemm ma jkunx hemm raguni gustifikabbli bhal per ezempju assenza ghar-raguni ta' xoghol jew studju fl-esteru jew ghar-ragunijiet medici u ta' sahha. Fil-kaz in ezami l-intimat la eccepixxa tali ragunijiet u lanqas gab prova taghhom. L-eccezzjoni tieghu hija fis-sens li huwa ghadu juza l-fond bhala residenza.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "**Louis Agius vs Silvio Zammit"** tal-10 ta' Mejju 1989 gie ritenut li l-egħluq u n-non użu ta' fond huwa ekwiparabbli mal-bdil fid-destinazzjoni li jintitola lis-sid jieħu lura l-fond.

Koncettwalment in-"non-uzu" u l-"uzu divers" huma kontraddistinti minn xulxin. Dan ghaliex mentri fil-kaz ta' "non-uzu" ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew isir biss minnu uzu sporadiku; fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b' hekk jigi li abbuza mill-godiment tieghu. Ara sentenza fl-ismijiet "**Charles Zammit Tabona *et* -vs- Alfrida Walker *et***", deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru 2003.

B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta decizjonijiet illi n-"non-uzu" hu parifikat ukoll ghall-"uzu divers" u b'hekk iz-zewg kuncetti huma skambjabbli. Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196**.

Huwa wkoll rikonoxxut illi l-"Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda perswasiva u minghajr ombra ta'dubju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f'kaz ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li

tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (**Kollez. Vol. XXXI P I p110; Vol. XXXVI P I p 168**)"[4].

Fil-kawza **Rocco Caruana et –vs- Albert Cauchi**, Appell, 6 ta' Dicembru 1968 inghad hekk: "Jigi qabel xejn rilevat illi n-'non uzu' u l-"uzu divers" huma zewg kuncetti kontraddistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant intqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi "non-uzu" gie ekwiparat ghall-"uzu divers".

Fil-kawza **Elena Magri et –vs- Andrea Piscopo**, Appell, 12 ta' Mejju 1950 inghad illi: "Fil-kaz tan-'non uzu' ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew, jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghal perijodi qosra."[5].

Invece fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk abbuza mill-godiment tieghu. Per ezempju minn garage ghal karozza jaghmlu store[6] jew minn furnished flat jaghmlu ufficcju[7].

Dwar din it-talba bazata fuq in-"non uzo" jinsab pacifikament akkolt mill-gurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu u f'tali kaz, id-denominatur komuni huwa nuqqas ta' uzu ghal zmien konsiderevoli skond id-destinazzjoni tal-fond mhux gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita' ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu.

---

4 **Salvina Falzon *et* -vs- Edward Agius *et***, Qorti ta' l-Appell, 11 ta' Frar 2004

5 **Pullicino –vs- Briffa**", Appell, 18 ta'Gunju 1983; **Josephine Smeets –vs- Evelyn Spiteri** Appell, 30 ta' Ottubru 1997

6 **Emanuel Mifsud –vs- Philip Cassar**, Appell, 31 ta' Mejju 1996

7 **Gemma Saliba –vs- Mario Schembri**, Appell, 3 ta' Dicembru 1999

Dan il-principju enuncjat mil-Laurant sab postu permanentament fil-gurisprudenza taghna bil-massima tieghu "*non si usa della cosa secondo la sua destinazjone non usandone"*, citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell[8].

Decizjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jehtieg tikkunsidra jekk kienx hemm xi raguni skuzanti li kkawza n-non uzu u jekk dan kien ghal zmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament.

Il-kawzali tal-Bdil fid-destinazzjoni tal-fond

Fil-kawza fl-ismijiet **Dottor Michelle Tabone noe vs Carmelo Attard,** deciza fit-28 ta' Gunju 2012, il-Bord "Ikkunsidra inoltre illi t-talba tar-rikorrenti hija bazata fuq l-abbandun tal-fond u konsegenzjali bdil fid-destinazzjoni tieghu. Jinsab pacifikament akkolt fil-gurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu. F'dak il-kaz huwa n-nuqqas ta' uzu ghal zmien konsiderevoli li jista' jwassal ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu. U dan dejjem jiddependi skond id-destinazzjoni tal-fond u li dak in-nuqqas ma jkunx gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita' ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu. Il-gurista Laurant, kif tajjeb citat mir-rikorrenti, dejjem ghallem illi "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone", citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per ezemplari s-sentenza **Mary Borg vs Invicta Ltd** App 1.12.2004 meta ccitat d-decizjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol

[8] **Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004** li ccitat d-decizzjonijiet rapportati misjuba fil-**Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol.XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196** u hafna ohrajn

XLV P I p 196 u hafna ohrajn. Decizjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jehtieg tikkunsidraw jekk kienx hemm xi raguni skuzanti li kkawza n-non uzu u jekk dan kien ghal zmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament.”.

Fil-kawza **Philip Agius et vs Louis Bonnici et** deciza fis-27 ta’ Gunju, 2013 il-Bord iddikjara:

> “Illi huwa pacifiku ukoll illi l-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala bonus paterfamilias u li n-nuqqas ta’ uzu ta’ fond ghal zmien indefinit u minghajr raguni valida fil-ligi jew qed jintuza b’mod sporadiku huwa parifikat ukoll ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn zmien twil (ara in rigward **Joseph Portelli vs Emanuel Sacco** App. 19.5.1998; Kollezz Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p.196). Dan il-Bord ta’ spiss jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ Gunju 2001 fejn jirrizultaw fatti konsimili hafna ghal kaz in dizamina bid-differenza illi l-inkwilin ghamel zmien ma jorqodx fid-dar lokata lilu sabiex ifittex kura ghall-marda li kellu hu. F’dan il-kaz l-intimati allontanaw mir-residenza taghhom sabiex jaghtu kura lil hu l-intimata, u ghadhom jghixu mieghu sal-lum. Il-Bord iqis opportun jiccita parti sostanzjali minn din is-sentenza li rriteniet hekk:
>
> > ‘Hija hawn rilevanti l-gurisprudenza tista’ tghid pacifika in materja li tistabilixxi l-principju li meta persuna anzjana tmur tghix ma’ uliedha jkollha gustifikazzjoni biex ma tibqax fizikament tabita jew tuza l-fond lokat. Izda dan ma jfissirx li tali nuqqas ta’ uzu seta jammonta ghal tibdil ta’ destinazzjoni proprju ghaliex ma setghax jigi eskluz illi l-inkwilin jsib ruhu

f'cirkostanzi li fihom ikollu jew jirritorna fil-fond li fuqu kellu titolu ta' inkwilinat ghax ma jkunx ghadu posssibli ghalih li jibqa' joghod jew mal-familjari jew f'residenza ta' anzjani jew band'ohra.

'Fil-fehma ta' din il-Qorti ma jistax jinghad li meta l-appellant mar joqghod ghand bintu, huwa kellu akkomodazzjoni alternattiva ghalih … billi ma giex pruvat li l-appellant kellu xi titolu biex jokkupa l-fond appartenenti lil bintu u zewgha … Ghalhekk fic- cirkostanzi ma jistax jinghad li kien hemm abbandun tal-fond li jammonta ghal tibdil ta' destinazzjoni tal-fond bil-fatt li l-appellant ma baqax jorqod fil-fond ghal raguni valida. Del resto ma hemm l-ebda obbligu li l-inkwilin jorqod fil-fond lilu mikri. Lanqas ma jista' jinghad li l-appellant kellu akkomodazzjoni alternattiva kif rikjest mil-ligi biex tintitola lis-sid jirriprendi pussess tal-fond'. (Carmelo Ritchie vs. Anthony Vassallo, Rikors Nru. 37B/91 deciz minn din il-Qorti kif presjeduta fl-14 ta' Gunju, 1996).

'Ma jistax jinghad li fond jitlef il-kwalifika ta' dar ta' abitazzjoni jekk l-inkwilin ma jkollux post iehor fejn jghammar u ghal xi ragunijiet specjali jkun kostrett li perjodikament u anke ghal xi ftit zmien kontinwament huwa jmur joqghod ma' haddiehor' (Vol. XL, P.I, p.1).

'Illi huwa veru li min jemigra ghall-Awstralja ghandu jigi prezunt li mar biex joqghod permanentement jew ghal zmien twil u mhux prezumibbli li jzomm post hawn Malta biex imur joqghod fih jekk u meta jerga' lura. Izda ma jistax jigi ritenut li l-emigrant li jitlaq minn Malta u jhalli fid-dar nies tal-familja li kienu minn zmien qabel joqghodu mieghu, ikun abbanduna l-

kera ta' dik id-dar, jew ikun tilef id-dritt li jibqa' jzommha b'kera biex fiha jkomplu jghammru dawk in-nies tal-familja li kienu joqghodu mieghu'. (Vol. XL, P.I., p.418) (Vol. XXXVI, P.I, p.113).

Dawn ic-cirkostanzi kollha mehuda flimkien iwasslu lil din il-Qorti biex tirritjeni li fil-fatt, ghalkemm Siminiana kienet harget materjalment (ghax kostretta minhabba mard) mill-fond de quo, eppure dak il-fond dejjem baqa' ir-residenza taghha u hija dejjem hekk zammitu. Din il-Qorti kolleggjalment komposta kellha okkazzjoni recentement tiddeciedi kaz simili ghal dak prezenti fil-kawza 'Lino Bonnici vs. Michelina Livori' fit-30 ta' Novembru, 1983, fejn wara li osservat illi 'kif inhu risaput jigri ta' spiss fost nies ta' eta' avanzata, li jkunu jghixu wahedhom li dawn imorru, ghal ragunijiet ta' sahha, jew ragunijiet ohra, jghixu gewwa istitut jew sptar, jistghu dejjem ikomplu jzommu darhom biex jekk jiddejjqu jew ifiequ ikunu jistghu jirritornaw fiha, u illi 'il-fatt li dawn in-nies jghixu ghal zmien twil gewwa sptar jew istitut, ma jfissirx li ghalhekk huma ghandhom alternative accomodation f'dak l-isptar jew istitut, u li kwindi s-sid jista' jiehu lura r-residenza mikrija lilhom minghajr ma joffri alternative accomodation......'. ('Mary Abela pro et noe vs Joseph Camilleri', deciza minn din il-Qorti fit-22 ta' April, 1986 – Rikors Nru. 162/85).

F'din l-ahhar sentenza gie mbaghad stabbilit illi l-inkwilina, li ghal ragunijiet ta' sahha marret toqghod ma' bintha 'kompliet izzomm ir-residenza taghha fil-fond de quo. Legalment ir-residenza taghha baqghet f'dan il-fond u l-konvenut li kien jghix hemm ghalhekk, jaqa' taht id-definizzjoni tal-kelma 'kerrej' u ma jistax jinghad li qed jokkupah bla titolu'. Multo magis allura

> ma jistax jinghad li l-fatt li l-intimat ma baqax abitwalment joqghod fil-fond minhabba ragunijiet impellenti ta' sahha, seta' jigi kwalifikat bhala non uso fit-termini tal-ligi. Id-destinazzjoni tal-fond kienet u baqghet dik tar-residenza ordinarja ta' l-inkwilin u l-prezunzjoni legali kienet li l-fond hekk kien u baqa' uzat minnu. Din il-gurisprudenza invokata mill-appellant, li maghha wiehed seta' jzid, kieku ried, bosta gudikati ohra, kollha fl-istess sens u spirtu, kienet issostni l-konvinzjoni ta' din il-Qorti li r-rikorrent appellat ma rnexxielux jipprova l-kawzali unika tieghu issa taht ezami, u dan irrispettivament il-kontradizzjonijiet u inkonsistenzi li setghu jigu traccjati fil-provi prodotti mill-appellant u l-familjari tieghu."

Opportunement ukoll issir riferenza ghas-sentenza **Mario Blackman vs John u Mary Cuschieri** App 16.12.2002 fejn il-Qorti, filwaqt illi kkonfermat sentenza tal-Bord tal-Kera, irriteniet illi meta inkwilin izomm r-residenza lokata bil-konsapevolezza illi jista' facilment jirrisjedi f'residenza ohra u li l-fond lokat tant ma kienx ta importanza ghalih li appena jakkwista titolu tar-residenza alternattiva, ma jkollux problema jirrilaxxja dik lokata, in-non uzu f'dak il-kaz ghandu jwassal ghas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. Il-fatti fil-kaz odjern huma proprju l-oppost ghaliex l-intimati ma ghandhom l-ebda titolu fuq il- proprjeta' ta' hu l-intimata stante li fond huwa mikri lill-istess hu l-intimata. Minn din is-sentenza l-Bord jikkonkludi illi meta allura ma hemmx dan l-animo ta' rilaxx anzi jirrizulta proprju il-kuntrarju, jigifieri li r-residenza lokata hija ta' importanza ghaliex hemm il-hsieb fattwali ta' ritorn allura n-non uzo ma ghandux jekwipari ghall-bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Ir-rikorrenti qieghed jistrieh fuq dak li jqis bhala ammissjoni tal-intimati li abbandunaw il-fond. Fis-sottomissjonijiet tieghu r-rikorrenti jghid li Louis Bonnici u

> Emanuel Arpa jidher li hassew il-piz tal-gurament lilhom moghti u ammettew il-verita'. Il-Bord ma jaqbel xejn ma dan il-kumment ghaliex huwa biss lodevoli l-fatt illi l-intimat qal il-verita'. L-intimat pero', ghandu jitwemmen f'kollox u anke fil-fatt illi huwa qieghed jirrisjedi ma' hu l-mara sakemm din tkun tista' tipprestalu l-ghajnuna tant mehtiega ghall-ghixien tieghu, u dan bilfors ikollu isegwi lil martu ghaliex ma jafx isajjar. Issa dan ma jgorrx mieghu l-konsegwenza tal-abbandun kif muri fis-sentenza citata supra u ghalhekk l-Bord huwa tal-fehma illi it-talba tar-rikorrenti bazata fuq l-abbandun tal-fond lokat ma tistax tintlaqa'.

Il-kawzali tal-Hsara Konsiderevoli

Fil-kawza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited** deciza fis-7 ta' Mejju, 2010 il-Qorti tal-Appell tiddikjara:

> In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita' tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil- htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u "**Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd**", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l- Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "**Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci**", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006.

Ara wkoll "**Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine**", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan il- kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment;

Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodsfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara "**Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo et**", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954.[9]

Illi t-talba tar-rikorrenti lill-Bord - sabiex jittermina l-kirja tal-fond indikat fl-istess Rikors u jawtorizza r-ripreża tal-pussess tiegħu fl-

[9] Philip Agius u martu Madeline Agius Carbonaro vs Louis Bonnici u Angela Bonnici – Bord li Jirregola l-Kera – Rikors Numru 5/2010 – Deciza 27 ta' Gunju 2013

iskadenza li jmiss - hija ibbażata fuq l-artikoli 8 (1) u 9 (a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-artikolu 8 (1) jistipula hekk:- *Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għal daqshekk*

L-artikolu 9 (a) .jistipula 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 jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

Ir-rikorrenti jallegaw li l-fond mikri mhux qiegħed jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u konsegwenza ta' dan il-fond ġarrab ħsarat estensivi u danni konsiderevoli.

L-intimati jichdu tali allegazzjoni.

Jibda sabiex jingħad illi skond l-artikolu 1560 tal-kapitolu 16 :- *Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, jingħad, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb.*

F'dan is-sens ara s-sentenza tal-**Qorti tal-Appell (Superjuri) tas-27 ta' Marzu, 2003 Appell Civili Numru. 1699/1998/1 Maria Farrugia Roberts et vs Invicta Limited).**

Il-Bord jirreferi ukoll għas-sentenza aktar riċenti tal-**<u>Qorti tal-Appell (Superjuri) tat- 30 ta' Ottubru 2015 , Rikors Numru 1125/08, Michelina Busuttil et vs Peter Borg</u>** fejn ġie ritenut hekk *Hi prezunzjoni kreata bl-Artikolu 1560 tal-Kodici Civili illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-haga fil-mument li nbdiet il-kirja, dan igib li l-kerrej ircivieha fi stat tajjeb. F'dan il-kaz ma saretx deskrizzjoni tal-istat tal-fond fil-bidu tal-kirja, u ma tressqux provi konvincenti li jwaqqghu din il-prezunzjoni. In kwantu tali, hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-haga fl-istess stat tajjeb.*

Il-prinċipju ġenerali fejn tidhol il-kawzali tal-hsara hu:
i. l-Artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili, il-kerrej irid jinqeda bil-ħaga mikrija bħala bonus paterfamilias.
ii. l-Artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili, matul il-kirja l-inkwilin ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa jekk mhux bil-kunsens tas-sid. Madankollu, hu aċċettat li l-kerrej mhuwiex inibit milli jagħmel tibdil fl-oġġett tal-kirja in kwantu dawn ikunu neċessarji u utli għat-tgawdija tal-fond, bl-obbligu li fit-terminazzjoni tal-kirja jpoġġi kollox kif kien qabel sar ix-xogħol.

Fil-kawza fl-ismijiet **Maria Nicholas (ID 522818M) u b'digriet tal-24 ta' Jannar 2014, l-atti gew trasfuzi f'isem John Nicholas f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' ohtu Alexandra sive Sandra Britton, assenti minn dawn il-gzejjer stante l-mewt ta' ommhom Maria Nicholas illi sehhet fil-mori tal-kawza (appellati) vs Daniel Attard** Qorti tal-Appell, Appell numru:- 27/07 deciza fl-4 ta' Novembru 2016, il-Qorti dahlet fid-dettal fuq din il-kawzali u qalet hekk:

"7. Il-qorti hi tal-fehma li m'hemmx prova li x-xogħlijiet saru bil-kunsens ta' sid il-kera. Għalkemm l-appellat qal li s-sid kienet tatu l-kunsens, min-naha tagħha ċaħdet. Verżjoni li hi korraborata minn bintha

Sandra Kathleen Britton li kienet akkumpanjat lill-ommha fil-fond in kwistjoni waqt li kienu għaddejjin ix-xogħlijiet (fol. 20). L-oneru tal-prova kien fuq l-inkwilin li sid il-kera tat il-kunsens tagħha. Prova li ma ssodisfax.

8. Jekk wieħed iqis jekk dak li għamel l-inkwilin huwiex konformi mal-ħames kriterji kif żviluppati mill-ġurisprudenza u elenkati mill-appellant fir-rikors tal-appell, isib li:

(a) ma bidilx id-destinazzjoni tal-fond, li kienet u baqgħet waħda residenzjali. Fil-każ ta' bidliet strutturali f'ħanut intqal li, 'Affermati dawn il-principji dottrinali, kif akkolti wkoll mill-gurisprudenza, anke kieku kellu jigi ritenut fil-kaz de quo illi x-xoghlijiet li saru ma kellhomx l-approvazzjoni preventiva tas-sidien, xorta wahda, imbaghad, ma jistghax jinghad illi dawk li saru mill-appellat odjern biddlu b'xi mod in-natura tal-fond. Pjuttost jidher li dak li sar kien ancillari ghad-destinazzjoni tieghu u certament ghall-ahjar utilita` tal-fond. Bi kliem misluf mis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Spiteri et –vs- Pantelis Mairangas et**, Appell, 05.10. 2001, 'ma jistghax ikun hemm dubbju illi fihom infushom ix-xoghlijiet mhux biss ma biddlux id-destinazzjoni tal-fond lokat bhala hanut imma kellhom jitqiesu bhala miljoramenti tieghu'.[10]

(b) m'hemmx prova li ġiet preġudikata s-solidita` tal-fabbrikat. Għalkemm mid-deposizzjoni tal-perit Spiteri Staines jirriżulta li saret ħsara fil-fond li ġiet deskritta, "… daħħal il-konkos u sar ħsara wkoll għax l-arkata, is-samrott hija l-iktar ħaġa mportanti inqasmu fi tnejn minħabba f'din l-islab tal-konkos….," min-naha l-oħra l-qorti m'hijiex konvinta li hemm prova li l-ħsara hi konsiderevoli.

(c) ix-xogħol kien meħtieġ u utli għat-tgawdija tiegħu. Anke r-rikorrenti nfushom irrimarkaw kemm saru miljoramenti utli. Fil-fatt Sandra

---

10 **Vella Antonia v Grech John**, 14.07.2004 , Qorti tal-Appell [Imħallef P. Sciberras.].

Cathleen Britton xehedet, "… and we were quite amazed because somebody opened the door, and it was his wife, and they'd done up the place beautifully. It was very well, all finished, there was another floor….." (fol. 19).

(d) ix-xogħlijiet kienu sostanzjali. B'danakollu kien hemm każijiet fejn il-qrati ppermettew xogħol estensiv li jinkludi tkissir ta' ħajt sħiħ; bini ta' żewġ toilets; bini ta' taraġ; tkissir ta' ħajt ieħor fis-sala; u tisqif ta' parti minn bitħa sabiex dar ta' abitazzjoni tiġi wżata bħala każin, ma kienx biżżejjed biex ikun xogħol strutturali li jwassal għat-terminazzjoni tal-kirja[11]. Hekk ukoll,"illi l-ftuh ta' bieb f' hajt divizorju biex fond mikri ghand l-inkwilin jigi komunikat ma' fond ieħor mikri ghand l-istess inkwilin u ta' proprjeta`ta' l-istess sid, ma kienx ħaġa li l-inkwilin ma setax jagħmel" (**Kollez. Vol. XXXVII.i.156**); **Carmelo Stivala -vs- MTS Limited**, Appell, 18.06.1998). F'każ fejn inbnew kċina, kamra tal-banju u toilet, u ssaqfet bitħa tal-post, din il-Qorti qalet: "Fiċ-ċirkostanzi magħrufa tal-każ preżenti, valutati anke fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet tal-preċitati prinċipji, l-Qorti, bhal Bord qabilha, hi tal-fehma li fir-realta` tal-fatti l-innovazzjonijiet li l-appellati ntroduċew fil-fond mikri lilhom – kamra tal-banju, kċina u toilet jistgħu jitqiesu tabilħaqq neċessarji, u għalhekk aċċettabbli għall-aħjar tgawdija u kumdita` tal-inkwilini. Hi wkoll il-fehma konsiderata tal-Qorti illi x-xogħolijiet mhux biss ma bidlux in-natura tal-fond iżda pjuttost abbellewh u rrendewh aktar apprezzabbli bil-benefikati ntrodotti. Xogħlijiet dawn li jistghu wkoll jiġu rimossi meta tispiċċa l-lokazzjoni. Lanqas ma jidher illi l-istess alterazzjonijiet strutturali jikkostitwixxu 'hsara hafna fil-fond' a tenur tal-Artikolu 9 (a) tal-Kap 69 billi dawn ma hassrux la l-bini u lanqas il- karattru tieghu (Ara decizjoni fl-ismijiet (**Anthony Zammit et –vs- Charles sive Carmelo Mizzi**", Appell, 27 ta' Frar 1996)."[12]

---

[11] **Margherita Rutter Giappone v Sir Gerald Strickland** – 21.06.1922 – Qorti tal-Appell (Kollez. XXV.i.206).

[12] **Mary Rose Laferla v Paul Camilleri** – 24.11.2003, Appell (Imħallef P. Sciberras).

Saħansitra ġew aċċettati "**xogħlijiet strutturali li jiġu kwalifikati bħala straordinarji"**[13].

(e) Fi tmiem il-kirja l-post jista' jitpoġġa fl-istat oriġinali tiegħu. Dan affermah il-kerrej innifsu, li huwa involut fil-qasam tal-kostruzzjoni. M'hemmx prova kuntrarja. Milli tista' tifhem din il-qorti, ma tmissitx l-istruttura esterna tal-post, li hu kantuniera. Ma kienx hemm tkissir jew tibdil ta' strutturi interni, fejn inbnew strutturi fl-ispazju vojt tagħħa. Għalhekk dak li ġie kostruwit, jista' jiġi mneħħi u l-fond mikri jerga' jsir kamra waħda kif kien fl-istat oriġinali tiegħu.

9. Li l-qorti ssib għal kollox oġġezzjonabbli hu 'l fatt li x-xogħlijiet saru mingħajr permess ta' żvilupp u kontra l-liġi ta' sanita' (ara deposizzjoni tal-perit Spiteri Staines). Ix-xoghlijiet huma ta' natura sostanzjali. 'Il fatt li ma ntalabx il-ħruġ ta' permess ta' żvilupp qabel saru x-xogħlijiet, hu ta' preġudizzju ghad-drittijiet tas-sid li għandu kull dritt li jippretendi li l-proprjeta tiegħu tkun f'kull żmien konformi mal-ligi tal-ippjanar. F'dan il-każ l-inkwilin ma aġixxiex bħala bonus pater familias meta għamel dak it-tibdil strutturali estensiv fil-fond lokat mingħajr biss ma ndenja ruħu li qabel jagħmlu jottjeni permess ta' żvilupp. Li inkwilin jaġixxi bħala bonus pater familias hi waħda mill-obbligazzjonijiet prinċipali. Hu veru li s-sidien kieku riedu kellhom ukoll ir-rimedju li jħarrku l-inkwilin biex jitneħħa dak l-izvilupp li sar bla permess tal-awtorita kompetenti. Madankollu, dan fih innifsu ma jfissirx li s-sid m'għandux ukoll ir-rimedju li jħarrek lill-inkwilin sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond minħabba li bix-xogħol strutturali li sar, l-inkwilin kiser obbligu. Għall-qorti 'l fatt li sid il-kera għandu proprjeta li fiha saru **xogħlijiet estensivi** mill-inkwilin mingħajr permess ta' żvilupp, tikkonsisti f'infrazzjoni li ma tistax tigi deskritta bħala minima. Lanqas ma jista' jsir xi argument fis-sens li bix-xogħol li għamel l-appellat żdied il-valur tal-fond, ġialadarba x-xogħol mhuwiex konformi mal-liġi. Hu veru li fl-aħħar tal-kirja l-inkwilin għandu l-obbligu li jagħti lura l-

13 **Vassallo v Muscat**, Prim'Awla 25.03.1994.

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. Ix-xogħlijiet ilhom snin li saru u lanqas m'hemm prova li l-appellant ipprova jirregolarizza l-illegalitajiet li saru fil-fond. Dan ikompli jippreġudika l-posizzjoni tiegħu. Sid il-kera lanqas m'għandu jitpoġġa fil-posizzjoni li ma jafx x'ser jiġri meta xi darba jerga' jieħu lura hwejjġu. Din hi l-posizzjoni li fiha jinsabu l-appellati b'riżultat tax-xogħol illegali estensiv li twettaq fil-fond tagħhom li bih fond b'kamra waħda ġie konvertit għal fond b'żewġ sulari. Xogħol li qatt ma kellu jsir ladarba ma kienx hemm permess ta' żvilupp."[14].

Provi

Oliver Magro, rapprezentant tal-Awtorita` tal-Izvilupp u Ppjanar, xehed a folio 20 tal-process, fis-seduta tad-09 ta' April 2015, illi mir-ricerka li ghamel fis-sistema ma sab ebda applikazzjoni ghal zvilupp fir-rigward tal-fond 238, Triq Santa Liena, Sliema.

Reuben Bonnici, rapprezentant tal-ARMS Ltd, xehed a folio 21 tal-process, fis-seduta tad-09 ta' April 2015, illi hemm servizz tad-dawl u ilma fil-fond 238, Triq Santa Liena, Sliema. Il-kont huwa intestat f'isem Joseph Debono (K.I. Nru: 198451M). Illi, a folio 23 tal-proċess, ix-xhud ippreżenta l-aħħar kont sal-20 ta' Frar 2015, Dok. RB1. Xehed ukoll illi skont dan l-ahhar kont jidher li minn Diċembru 2014 sa Frar 2015, il-konsum tad-dawl kien ta' 80 units, u l-konsum tal-ilma kien ta' 1 unit. Ix-xhud spjega li l-konsum fir-rigward ta' dan il-kont huwa wiehed baxx hafna. Huwa pprezenta statement of account, Dok. RB2, a folio 25 sa 26

[14] Ara wkoll Nazzareno Ellul vs Joseph Schembri – Bord li Jirregola l-Kera – Rikors Numru 87/2001/0 – Deciz 4 ta' Ottubru 2012, Giovanni Grech vs Rosa Vassallo et – Qorti tal-Appell – Deciza 29 ta' Ottubru 1954, Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited – Qorti tal-Appell – Appell Civili Numru: 30/2006/1 – Deciza 7 ta' Mejju 2010

tal-process. Huwa rega' xehed fil-05 t'Ottubru 2015 a folio 54 sa 55, fejn ipprezenta zewg prospetti dettaljati tal-konsum tal-fond relattiv kif ukoll kopji tal-kontijiet. Minn analizi tal-imsemmija kontijiet jidher ukoll illi l-konsum huwa relattivament baxx. Minn analizi tal-istess jirrizulta illi mill-kontijiet Actual Dok. AB1 sa Dok. AB6 u cioe' mit-12 ta' Awwissu 2014 sat-28 ta' Awwissu 2015, fuq medda ta' sena l-kont tad-dawl ammonta ghal €112.45 filwaqt li l-kont tal-ilma ammonta ghal €8.39. Inoltre skont Dok. AB7 sa Dok. AB15 u cioe' bejn s-7 ta' Marzu 2013 u l-11 ta' Awwissu 2014, il-maggoranza tal-kontijiet huma Estimate jigifieri fuq medda ta sena u nofs hadd ma ta access lil rapprezentanti tal-ARMS Ltd sabiex jaqraw il-meters tad-dawl u ilma.

Jidher car ukoll li fuq l-istess medda ta' zmien meta wiehed jikkompara Dok. AB1 ma Dok. X kien hemm aktar konsum ta' dawl fuq il-proprjeta` 236, Triq Sant' Elena, Sliema milli fuq il-fond in kwestjoni u cioe' 238, Triq Sant' Elena, Sliema. Pero` hadd mir-rikorrenti jew mill-intimati ma jaghmel referenza ghal dan il-fatt matul il-proceduri odjerni.

Fl-umili fehma ta' dan il-Bord, dawn il-kontijiet tant huma baxxi li ma jistax jigi emmnut li xi hadd kien qieghed jirrisjedi f'dan il-fond.

Mill-istess Dokumenti jirrizulta wkoll illi hemm zewg persuni mmarkati li huma intitolati ghas-sussidju fuq il-kont.

Ix-xhud jispjega wkoll li ghalkemm ma irrizulta ebda servizzi ohrajn intestati f'isem l-intimata Monica Debono, fuq Joseph Debono irrizulta li kellu servizz iehor mal-ARMS Ltd registrat fuq il-fond 236, Triq Sant' Elena, Sliema

Il-Perit Ian Turban, xehed fis-seduta tad-09 ta' April 2015 a folio 27 tal-process. Huwa gie inkarigat mis-sid tal-proprjeta` Olive Bohner

sabiex jaghmel rapport fuq il-fond in kwestjoni. Prezenti ghall-access kien hemm ir-rikorrenti u Ilene Matter kif ukoll l-intimat Joseph Debono. Huwa spjega li kif dahal fil-fond l-ewwel haga li laqtitu kienet li l-post kien ilu ma jigi mantenut, kien hemm iz-zebgha mal-hitan kollha mqaxxra u qed taqa'. Huwa hejja rapport, Dok. IT1 a folio 29 sa 50 tal-process u ipprezentah u kkonfermah bil-gurament.

Ir-rapport ex parte huwa datat s-6 ta' Gunju 2014 fejn l-access fuq il-proprjeta` in kwestjoni saret mill-istess Perit fit-23 ta' Mejju 2014.
A folio 29 sa 30 tal-process il-Perit ta deskrizzjoni tal-istess proprjeta` filwaqt li a folio 40 sa 41 huwa ta deskrizzjoni ta' kull kamra. Mill-istess rapport jidher li l-washroom instabet fl-aghar kundizzjoni fejn huwa jiddeskrivi l-istat taghha bhala "very poor" minhabba "spalling concrete and exposed rusted metal". Filwaqt li ghalkemm il-kundizzjoni tar-"Roof Annex" giet deskritta bhala "Fair/Poor" jidher li l-Perit sab "cracks visible in masonry, infiltration of water visible".

L-istess rapport gie sopportat b'diversi ritratti, a folio 44 sa 49 tal-process.
Mill-"Assessment Remarks" tal-istess rapport a fol. 50 il-Perit jiddeskrivi l-kundizzjoni tal-properjet` bhala "fair state" salv eccezzjoni f'dak li jirrigwarda l-kmamar kollha li jinsabu "at roof level".

Il-Perit spjega li prezentement il-proprjeta` tinsab in vjolazzjoni tar-regolamenti kurrenti li jirrigwardaw s-sanita`. Ir-rikorrenti spjegat lil Perit li fejn fil-prezent hemm kcina, precedentement kien hemm bitha fuq wara. Ghalkemm il-pjanti tal-istess proprjeta` ma setghux jinsabu qabel ma sar dan it-tibdil strutturali, il-Perit stqarr li l-ebda applikazzjoni ma giet sottomessa lil MEPA f'dan ir-rigward kif ukoll ma sab ebda permess sabiex saru estenzjonijiet ulterjuri fl-istess proprjeta` u cioe' l-ensuite li tinfed mit-tieni kamra tal-banju u ghal gheluq ta' gallarija

miftuha fuq il-faccata tal-proprjeta u ghal annexes temporanji installati fuq il-bejt (Pjanta a folio 30).

Ghalkemm ma deherx li kien hemm danni strutturali visibbli fl-ewwel sular, il-Perit ikkonstata li l-kamra tal-bejt instabet f'stat ta' abbandun li kien jirrikjedi, "maintenance or reconstruction of the ceiling due to advanced corrosion of the steel mesh embedded in the concrete. Large parts of concrete from the ceiling have dislodged." (A folio 51 – l-ahhar paragrafu).

Ghalhekk mir-Rapport tal-Perit jidher li ghalkemm l-umdita` hija fattur komuni f'dan it-tip ta' bini il-fatt li l-bitha ta' wara inbniet, konsegwenza ta' liema, il-ventilazzjoni giet ridotta u l-umdita` zdiedet fil-pjan terran filwaqt li l-perkolazzjoni tal-ilma kemm fis-saqaf tal-kamra tas-sodda li tinsab fl-ewwel sular u fis-saqaf tal-kamra tal-bejt li tinsab fit-tieni sular huwa rizultat tad-danni kawzati lill-istess fond.

Anthony Bonnici, rapprezentant Go plc u Mobile Communications maghrufa bhala Go Mobile, xehed fis-seduta tal-05 ta' Ottubru 2015 a folio 95 tal-process. Ix-xhud spjega li fir-rigward ta' Monica Debono irrizulta li qatt ma kien hemm xi tip ta' servizz registrat mas-socjetajiet in kwestjoni filwat li fir-rigward ta' Joseph Debono kien hemm zewg servizzi li inghalqu u ma hemmx kontijiet pendenti. Ix-xhud ma kienx f'pozizzjoni li jghid x'tip ta' servizzi kienu u meta inghalqu peress li r-records jinzammu biss meta jkun hemm kontijiet pendenti.

Emily Abela, rapprezentant Melita p.l.c xhdet fis-seduta tal-05 ta' Ottubru 2015, a folio 95 sa 97 tal-process. Ix-xhud spjegat li fir-rigward ta' Joseph Debono kien hemm zewg kontijiet: (1) fil-fond La Vallette, Triq Dun Frans Camilleri, Santa Venerea – Is-servizz ilu attiv mill-10

ta' Settembru 2013 u (2)fil-fond 239, Triq Sant' Elena, Sliema – Is-servizz attiv mis-sena 1995 sal-5 ta' Novembru 2008.

Xehdet ukoll illi fuq Monica Debono kien hemm zewg kontijiet u dan fil-fond 2, Area1, Triq Lapsi, San Giljan – Is-servizz kien attiv mis-16 ta' Dicembru 2011 sal-5 ta' Novembru 2014. Rega infetah is-servizz fis-6 ta' Novembru 2014 u ghadu attiv.

Huwa ghalhekk stramb kif l-intimat jghid li qieghed jririsjedi fil-fond mertu ghal kaz meta skont ix-xhieda tal-Melita p.l.c jidher li Joseph Debono ghandu kont fuq l-indirizz La Vallette, Triq Dun Frans Camilleri, Santa Venera li ilu attiv mill-10 ta' Settembru 2013. Di fatti kien fis-sena 2013 'il quddiem li l-kontijiet tad-dawl u ilma fir-rigward tal-fond in kwestjoni huma Estimate u f'daqqa wahda il-kontijiet li huma Actual juri li l-konsum naqas drastikament meta kkumparat mal-kontijiet precedenti ghan-nofs is-sena 2013 li juru konsum gholi.

Ir-rikorrenti Olive Bohner xehdet permezz t'affidavit , a folio 100 sa 104 tal-process, minn liema jirrizulta:

- Il-fond 238, Triq Sant' Elena, Sliema kien il-proprjeta` ta' omm ir-rikorrenti Janie Mifsud Bonnici.
- Missierha miet fl-1959 u ommha Janie Mifsud Bonnici mietet f'Settembru 1995.
- Wirtuh tlett itfal u cioe ir-rikorrenti Olive Bohner, Eileen Matter u Neville Mifsud Bonnici
- Huha Neville Mifusd Bonnici u martu mietu u wirtuh uliedu Mark Mifsud Bonnici u Andrew Mifsud Bonnici, ilkoll maggorenni.
- Olive Bohner giet awtorizzata tirraprezenta lir-rikorrenti l-ohra tramite tlett prokuri (Dok. OB1, OB2 u OB3 – a folio 106 sa 108 tal-process) peress li jirrisjedu barra minn Malta

- Meta mietet omm ir-rikorrenti fis-sena 1995, l-intimati Debono kienu diga' jghixu fil-fond in kwestjoni u kienu ilhom jghix hemm kemm tiftakar hi. Il-kera kienet tithallas regolarment kull sitt xhur fejn l-intimati jew wiehed minnhom kienu jmorru jhallsu l-kera fir-residenza ta' ommha f'Brigilla Street, Santa Venera. Sa fejn taf hi hadd minnhom ma qatt qal xi diskors fir-rigward ta' tibdil li kien ser isir fil-proprjeta` jew li kien hemm xi hsarat li riedu jsewwu.
- Meta mietet omm ir-rikorrenti, flimkien ma hutha kien thajjru ibieghu l-post lill-intimati izda ma kienux waslu fuq l-ispejjez tal-kuntratt u ghalhekk il-post baqa' ma nbieghx.
- Sakemm hija kienet tghix barra minn Malta mis-sena 1961 flimkien ma zewgha l-Isvizzera u peress li hutha ukoll kienu jghixu barra Johann Cuschieri, it-tifel tal-kugin taghha kien imqabbad jamministra hwejjighom Malta. Johann Cuschieri ghamel snin jigbor il-kera mill-mewt ta' omma fis-sena 1995 sas-sena 2013 wara li r-rikorrenti irritornat lura Malta ghal kollox fis-sena 2011.
- Fit-12 ta' Gunju 2013 wara li hadet pariri legali dwar it-tibdil fil-Ligi tal-Kera hija personalment kitbet lill-intimati sabiex tinformhom. L-ittra giet registrata izda din giet lura unclaimed. Kopja tal-ittra u envelop (Dok. OB4 u Dok. OB5).
- Ftit zmien wara regghet baghtet ittra ohar mhux registrata, fejn irceviet telefonata mill-intimata sabiex tistaqsieha lil min ghandha thallas il-kera. Ghalkemm qaltilha li ser ittiha risposta l-intimati bdew jiddepozitaw il-kera l-Qorti minghajr ma stennew risposta (Cedola ta' Depozitu Dok. OB6 u OB7).
- Fid-19 ta' Dicembru intbghatet ittra legali lill-intimati wara li hadet parir mill-Avukat taghha fejn informahha bid-dritt taghha li tmur fuq il-post flimkien mal-Perit taghha fejn gew indikati dati u

hinijiet li fihom setghet taccedi fuq il-post. Ghal din l-ittra ma rcevitx risposta.

- Fil-5 ta' Frar 2014 gie intavolat rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ir-rikorrenti tigi awtorizzata tidhol fil-fond mikri lill-intimati flimkien mal-Perit taghha. Kopja Legali tal-atti tar-rikors (Dok. OB9). L-intimati gew notifikati bil-procedura tal-affissjoni fejn xi hadd mill-intimati baghtilha nota miktuba bl-idejn datata t-8 ta' April 2014 (Dok. OB10) fejn awtorizzawha tara l-fond is-Sibt fis-1:00pm.
- Ghalkemm data u hin gew mifthema bejn ir-rikorrenti u l-intimati ghal gurnata li kienet nhar ta' Sibt fejn seta' jmur ukoll il-Perit taghha.. huma marru fuq il-post izda ma fetah hadd. F'din il-gurnata hija innotat hafna karti u reklami fil-kaxxa tal-ittri li sahansitra kienu waqghu mal-art tant kemm kienet mimlija. Wara li informat lil Avukat b'dak li kien gara huwa pproceda bil-publikazzjoni tar-rikors odjern u b'Digriet tal-15 ta' Mejju 2014 il-Bord li Jirregola l-Kera ordna li l-ispezzjoni kellha issir fit-23 ta' Mejju 2014 fl-4:00pm. L-Avukat tar-rikorrenti informa lill-intimati tramite ittra datata dakinhar stess (Dok. OB11).
- Fid-data marret flimkien ma' ohtha Eileen li kienet inzertat Malta fuq vakanza u mal-Perit taghha. Fuq il-post kien hemm Joseph Debono biss u huwa ried li jidhol fil-fond il-Perit biss. Hija insistiet mal-intimat u fl-ahhar halla lilha u lil ohtha jidhlu ukoll.
- Hija spjegat li l-post mikri jikkonsisti f'entrata u quddiem l-entrata hemm kamra zghira qisu taht tarag u tarag iehor li jiehdok ghal fuq. Faccata hemm kcina. Hawnhekk raw l-ewwel aterazzjoni strutturali. Meta kienet dahhlet fl-istess proprjeta` fis-sena 1995 meta mietet ommha l-kcina kienet izghar u hdejn il-kcina kien hemm bitha. Izda fis-sena 2014 din il-bitha sparixxiet u l-kcina kibret daqs il-bitha ghajr ghal post zghir fejn joqghod

tank tal-gas. Dan it-tibdil ma kienx gie awtorizzat u lanqas ma kien gie mitlub permess sabiex isir.

- Il-post kien pjuttost imdallam waqt l-ispezzjoni, l-intimat ma xeghel imkien u kien hemm riha ta' gheluq. Il-post kellu bzonn tibjida kullimkien u kien hemm bnadi fejn tant kien hemm hsara li l-konkos tas-saqaf kien xpakka u inkixfet ix-xibka tas-saqaf kollha msadda. Il-post kien fi stat t'abbandun u kellu bzonn l-ispejjez biex jitranga.Fuq il-bejt l-intimati bnew zewgt ikmamar, minghar permess. L-istess sar fir-riugward ta' karma tal-banju ensuite ma karma ohra tas-sodda li inbniet ukoll mill-intimati. Fil-prezenza taghna l-intimat stqarr li dawn il-kostruzzjonijiet il-godda saru mill-persuna li kienet tikri il-post qablu. Izda ir-rikorrenti dejjem tiftakar lill-intimati Debono fil-post u meta dahlet fil-post fis-sena 1995, kien hemm l-intimati prezenti u dak iz-zmien l-aterazzjonijiet ma kienux saru.
- In kontro-ezami fis-seduta tat-12 ta' Gunju 2018 ix-xhud ikkonfermat li sas-sena 1995 kienet omm ir-rikorrenti li kienet tigbor il-kera tal-fond in kwestjoni kif ukoll kellha l-ghajnuna tal-familja taghha ghax hija kellha z-zmien. Sa fejn taf hi l-intimati kienu jitkellmu maghha f'dak li ghandu x'jaqsam mal-flus biss.
- Bejn is-sena 1995 u s-sena 2013 hija ma kellha xejn x'taqsam mal-fond in kwestjoni izda kien Johann Cuschieri li kienu jiehu hsieb jamministra l-kirja ta' dan il-fond f'dawn is-snin. Hija irritornat lura Malta fis-sena 2011. Johann Cuschieri kien jghaddi l-kirja lir-rikorrenti, izda qatt ma kien hemm kwestjoni rigward l-istess kirja. Fis-sena 2013 ir-rikorrenti hadet interess fil-fond fejn baghtet korrispondenza lill-intimati tinfurmhom li xtaqet tidhol fil-proprjeta` ghalkemm din ma kenitx l-ewwel darba li rat il-post kif ukoll li l-proprjeta` kienet ghal bejgh. Di fatti kienu marru ghandu Nutar li jpoggi x'imkien lejn Rahal Gdid, izda fuq nuqqas

ta’ ftehim bejn ir-rikorrenti, ohtha u l-intimati fir-rigward tal-ispejjez relatati mal-kuntratt, il-bejgh ma sarx.

- Meta dahlet fil-fond mal-Perit Ian Turban hija innutat xi tibdiliet fosthom li kien hemm kcina li qabel ma kenitx hemm, izda ma kenitx fil-pussess ta’ ritratti jew pjanti li juru kif kien il-fond qabel ma sar it-tibdil in kwestjoni. Di fatti hija stqarret li semghat lil ommha titkellem ma hutha li t-tibdil strutturali sar minghajr il-permess. Hija ikkonfermat li omma kellha proprjetajiet ohra ghal kiri. In oltre hija dahlet l-ewwel darba fil-proprjeta` flimkien mal-Perit tal-Gvern wara li mietet ommha.

Ir-rikorrenti talbu l-hatra tal-Periti Teknici sabiex jispezzjonaw l-fond mertu tal-kawza u jirrelataw dwar kawzali dedotti mir-rikorrenti riferibilment nuqqas ta’ manutenzjoni kif ukoll ghat-twettiq tal-alterazzjoni strutturali fil-fond mertu tal-kawza. Mir-rapport taghhom jirrizulta illi fis-07 ta’ Jannar 2016 il-Periti Teknici zammew access fuq il-fond izda ma fetah hadd. Ghalkemm notifikati bid-data tal-access tramite ittra postali dehret ir-rikorrenti assistita biss. Fit-18 ta’ Frar 2016 inzamm access fejn kienu prezenti ir-rikorrenti Olive Bohner assistita u l-intimat Joseph Debono u ittiehdu serje ta’ ritratti tal-fond in kwestjoni.

Fir-relazzjoni tal-Esperti Teknici Membri tal-Bord Perit Alan Saliba u Perit Elena Borg Costanzi a folio 154 sa 161 tal-process saru s-segwenti kostatazzjonijiet:

“Punt 2: Jidher illi saru interventi kif deskritt:
1. Introduzzjoni ta’ skylight fil-kcina.
2. Alterazzjoni f’tieqa fl-ewwel sular sabiex issir karma tal-banju li tiehu d-dawl mill-bejt tal-kcina fejn hemm l-istess skylight.
3. Struttura tal-corrugated sheeting imwahhla mal-kamra ta’ fuq il-bejt.

Punt 3.

Illi mill-atti fil-process u mill-access li sar mill-esperti, jidher illi recentament saru xoghlijiet ta' manutenzjoni fis-soqfa tal-fond. Il-fond per se mhux f'kundizzjoni hazina izda hemm bzonn ta' manutenzjoni bhal per ezempju kisi mal-arkata u mal-aperturi.".

L-intimata Monica Debono xehdet fis-seduta tal-31 ta' Ottubru 2016, a folio 164 sa 165 tal-process. Hija spjegat li:

- hija sseparat minn ma zewgha fis-sena 2012 u esebiet kopja tal-kuntratt ta' separazzjoni: Dok. MD1 a folio 166 sa 170, fejn ir-raguni primarja tas-separazzjoni kienet relatata mal-kundizzjoni medika ta' ommha. Minflok ma dahhlet lil ommha f'home hija marret tghix maghha peress li ma kinitx ta' wahedha.
- Precedentement hija kienet tghix ma' zewgha fil-fond in kwestjoni. Hija ttrasferit is-servizz tat-telephone fuq ir-residenza ta' ommha.
- Tghid illi l-kundizzjoni tal-abitazzjoni qabel ma hija marret tghix ma' ommha kienet wahda tajba u cioe' abitabbli.
- Illi madwar ghoxrin sena ilu r-rikorrenti kienet bghatet l-ufficcjali tal-MEPA sabiex jispezzjonaw id-dar peress li kienu estendew il-kcina ghal gol-bitha. Tghid illi giet mistoqsija mill-istess ufficjali kemm ilha tirrisjedi hemm u hija wiegbet ghal katar minn erbghin (40) sena, huwa ma qal xejn u hareg 'il barra mir-residenza.
- Hija stqarret li omm ir-rikorrenti kienet awtorizzatha sabiex taghmel ix-xoghol tal-estensjoni tal-kcina u fir-rigward tal-pagamenti tal-kera dejjem kellhom x'jaqsmu ma' omm ir-rikorrenti.

L-intimat Joseph Debono xehed fis-seduta tal-31 ta' Ottubru 2016 a folio 172 sa 174 tal-process:

- Xehed li huwa ssepara minn ma’ martu fis-sena 2012 u baqa’ jghix wahdu fil-fond in kwestjoni. Huwa spjega li kellu kreditu mal-ARMS Ltd peress li kien hallas aktar mill-ammont dovut u kien ghalhekk li l-kontijiet kif esebiti in atti huma fl-ammont ta’ zero.

- Huwa kkonferma li s-servizz tat-telefon gie trasferit wara li l-mara ma baqghetx tghix mieghu kif ukoll li huwa jaghmel it-telefonati tramite l-mobile.

- Huwa stqarr li kien marad u sofra minn puplesija u kien matul dak iz-zmien li ma kienx qieghed jiehu hsieb il-manutenzjoni tal-kamra tal-bejt. Izda zied jghid li kif irkupra huwa ghamel it-tiswijiet necessarji. B’dan kienu maghrrfa s-sidien tal-proprjeta`.

- Fir-rigward tal-access li sehh mill-Periti Teknici Membri tal-Bord hu stqarr li dik il-gurnata huwa kien imsiefer. Huwa kien informa lill-Avukat tieghu izda l-Avukat bi zvista naqas milli jinforma lill-Periti li kien ser ikun imsiefer.

- Dakinhar li gew l-ufficjali tal-MEPA huwa ma kienx prezenti izda martu kienet qaltlu li hekk kif informat lil ufficjal li kienu ilhom jirrisjedu hemm tnejn u erbghin (42) sena, ma ttiehdu ebda passi fil-konfront taghhom.

- Fir-rigward tal-kcina huwa spejga li bl-awtorizazzjoni ta’ omm ir-rikorrenti huwa kien estenda l-kcina li keinet diga’ tasal sa nofs il-bitha sabiex jokkupa l-bitha kollha. Ix-xoghol sar tajjeb bil-konkos u ghamel skylight. Dak iz-zmien kellu lil uliedu jghixu mieghu.

- In kontro-ezami huwa jghid li ilu jghix fil-fond ghal aktar minn tnejn u erbghin (42) sena. Huwa kkonferma li l-ufficjali tal-MEPA marru fir-residenza tieghu madwar ghoxrin (20) sena ilu u dak iz-zmien kien ilu jghix fil-fond in kwestjoni ghal ghoxrin (20) sena u mhux ghal erbghin (40) sena.

- Huwa ikkonferma li flimkien ma' martu huma kienu marru ghand is-Sinjura Mifsud Bonnici fejn kisbu l-permess taghha sabiex jestendu l-kcina. Huwa jikkonferma li ghamel alterazzjonijiet fil-fond fejn ghamel kamra fuq il-bejt. Dawn l-alterazzjonijiet saru madwar tletin (30) sena ilu meta uliedu kienu ghadhom zghar pero` cahad li ghamel xi tip ta' alterazzjonijiet fil-kamra tal-banju.

- Huwa jistqarr li dik il-gurnata meta kellu jsir l-access huwa kien ghadu ma sifirx izda kien ghadu kif hareg mid-dar u mar il-Hamrun sabiex jixtri video u xi affarijiet tas-sajd. Huwa ikkonferma li halla tieqa miftuha warajh u fil-fatt ma sifirx bil-Katamaran dik il-gurnata ghax ghamel il-maltemp.

- L-intimat spjega li huwa kien f'pozizzjoni li jiehu hsieb jaghmel ix-xoghol ta' manutenzjoni tal-post madwar sena ilu u cioe' wara li ircieva l-kawza.

Ghandu jinghad illi t-tezi tal-intimat ma tantx hija kredibli u verosimili. Ghalkemm wiehed jista' ikollu kreditu mal-ARMS Ltd u ghalhekk fuq il-kontijiet meta wiehed jara l-ammont li ghandu jithallas jidher zero ghax il-kreditu qiegħed jintuza ghal hlas tal-kontijiet futuri, xorta wahda mill-istess kontijiet li esebixxa huwa stess u cioe' Dok. JD1 sa Dok. JD4 fil-perjodu bejn l-24 ta' Ottubru 2015 u t-23 ta' Gunju 2016, il-konsum jidher car li huwa wiehed verament baxx.

L-intimat jghid li huwa ghadda minn perjodu hazin meta marad, izda fl-ebda mument ma jesebixxi certifikat mediku jew dokumenti prova ta' dan. Anzi huwa jinqabad fil-gideb meta jghid li meta l-Periti Teknici tal-Bord marru sabiex jespletaw l-inkarigu moghti lilhom huwa kien imsiefier, huwa tfixkel fi kliemu. Filli kien imsiefer, f'daqqa wahda mar il-Hamrun jixtri xi affarijiet u ghalhekk halla t-tieqa miftuha u fl-ahhar jghid li ma sifirx ghax il-katamaran ma kienx qieghed jahdem. Hawnhekk jitqanqal id-dubju serju dwar il-kredibilita` tal-istess xhud.

Konvenjentement huwa jghid li kien f'pozizzjoni li jaghmel ix-xoghol ta' manutenzjoni kumbinazzjoni ezattament hekk kif bdiet il-kawza peress li kien abbanduna l-manutenzjoni tal-fond meta kien marid. Pero` mir-ritratti kif ukoll mir-rapporti kemm tal-Perit ex parte kif ukoll tal-Perit Teknici tal-Bord jidher li kien ilu zmien twil ma jsir manutenzjoni specjalment fuq l-ewwel sular kif ukoll fuq il-kamra tal-Bejt, konsegwenza ta' liema l-fond sofra danni konsiderevoli.

Xehed in-**Nutar Bartolomeo Micallef** fis-seduta tat-12 ta' Dicembru 2017 a folio 191 sa 192 tal-procss. Ix-xhud ma ftakarx jekk madwar ghaxar snin ilu kienx ser isir il-bejgh tal-proprjeta` in kwestjoni li kienet tinsab mikrija.

Mill-assjem tal-provi prodotti jirrizulta li (1) l-fond ma kienx qieghed jintuza mill-intimati; (2) L-intimati ma kinux qed imantnu l-fond kif obbligati li jaghmlu u cioe bhal missier tajjeb tal-familja; (3) Ma ngabet ebda prova li t-tibdil strutturali sar bil-kunsens ta' omm ir-rikorrenti Janie Mifsud, liema prova kienet tinkombi lill-intimati la darba allegaw tali kunsens; (4) mir-rapport tal-Periti kemm dak ex parte kif ukoll il-Periti tal-Bord, ma irrizultax meta fil-fatt sar it-tibdil strutturali; (5)

Pero` irrizulta li fil-prezent it-tibdil strutturali li sar huwa wiehed illegali.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimati.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur