Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 8/2015/1

Giovanna sive Jeanette Pocock **(appellata)**

Vs

Robert Cilia u Pauline Cilia **(appellanti)**

25 ta' Frar, 2019.

1. Permezz ta' rikors prezentat fit-30 ta' Jannar, 2015 l-attrici harrket lill-konvenuti fil-Bord Li Jirregola l-Kera u talbet ir-ripreza tal-fond 44, Triq Frangisku Buhagiar, Qrendi mikri lill-konvenuti permezz ta' skrittura tal-1 ta' Gunju, 1994. L-attrici bbazat it-talba fuq il-premessa li l-konvenuta telqu mill-fond ghaliex qeghdin jiskontaw piena karcerarja ta' sitt snin u ghamlu tibdil strutturali fil-fond.

2. B'sentenza tat-28 ta' Gunju, 2018 il-Bord laqa' t-talba tal-attrici u kkundanna lill-konvenuti sabiex jizgumbraw mill-fond fi zmien xahar.

3. B'rikors prezentat fl-4 ta' Lulju, 2018 il-konvenuti appellaw mis-sentenza.

4. Fis-26 ta' Lulju, 2018 l-attrici wiegbet u tat ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

5. Il-lokazzjoni saret permezz ta' skrittura tal-1 ta' Gunju, 1994 tal-fond Bernardette, Triq Francesco Buhagiar, Qrendi. Fiha jinghad li:

> *"2) Li l-inkwilin jzomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni.*
>
> *3) Li fil-kaz li l-inkwilin johrog mill-fond ghal raguni jew ohra huma jintrabtu li jaghtu c-cavetta tal-istess fond lis-sid. Fin-nuqqas huma jehlu multa ta' Lm2.00 kuljum sakemm jaghtu lura c-cavetta lis-sid".*

6. Fir-rigward tal-aggravju relatat mal-kawzali ta' tibdil strutturali li sar mill-inkwilini, skont rapport tal-perit Michael Falzon (*ex parte* inkarigat mill-attrici):

"It results that since the property was inspected in February 2008 in connection with valuation of the estate of Mrs. Pocock's father, the late Joseph Cutajar, the following structural works/alterations were carried out:

1. *Opening of large arch between the first two rooms rendering them in one combined sitting/dining-kitchen area.*
2. *Erection of bathroom behind bedroom on the left hand side of the house and conversion of original bathroom into a washroom. As a result of these works, the bedroom no longer has a window overlying* (*recte overlooking*) *the backyard".*

7. Il-gurisprudenza hi cara dwar tibdil strutturali. Il-qorti taghmel riferenza ghas-sentenza **Mary Rose Laferla vs Paul Camilleri** tal-24 ta' Novembru, 2013 fejn 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 –* ***<u>kamra tal-banju, kċina u toilet</u> 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)."*

8. L-istess qorti fis-sentenza **Joseph Spiteri vs Catherine Ripard** tal-24 ta' Mejju, 2006 qalet:

> *"Ir-rikorrenti appella kontra din is-sentenza b' dawn l- aggravji:-*
>
> *(1) L-intimata wettqet tibdil strutturali fil-fond minghajr il-kunsens tieghu. Huwa jissottometti inoltre illi dan il-kambjament kien ta' entita` kbira u znatura l-fond, internament u esternament ....*
>
> *Dwar l-ewwel aggravju jibda biex jigi osservat illi hu principju generali ta' ligi illi t-talba ghar-ripreza minn sid ta' fond ghandha tigi milqugha jekk il-kerrej tieghu, inter alia, ikun naqas li jezegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja.* ***Jinsab, pero, kawtelat illi mhux kull nuqqas ghandu jwassal biex kerrej jitlef il-pussess tal-fond mikri imma hu necessarju li dak in-nuqqas ikun ta' certa importanza. Taht dan il-profil il-materja tirreduci ruhha ghal wahda ta' grad****;*
>
> *Hi rikonoxxuta mid-dottrina legali lill-kerrej (ghandu) certa awtonomija li jaghmel modifikazzjonijiet fil-fond mikri minghajr il-kunsens tas-sid, basta li b' hekk ma jbiddelx id- destinazzjoni tal-fond. Dan id-dritt tal-jus variandi fil-kerrej irid ikun, s' intendi, necessarju u utli ghal godiment tieghu tal-fond.* ***Huwa ghalhekk komunement accettat f'gurisprudenza pacifika illi l-kerrej jista' "jadatta l-haga ghall-konvenjenzi u***

bzonnijiet tieghu, salv li fi tmiem il-kirja huwa jerga' jqieghed kollox fl-istat pristinu, jekk hekk ikun jesigi s-sid" *(**Kollez. Vol. XLV P I p 76**). Naturalment, "bisogna aver riguardo alle particolari circostanze del caso, e in ispecie alla professione, arte o mestiere del conduttore, all' uso per cui e` stato locato il fondo, al consenso espresso o tacito del locatore, ed anche all' epoca in cui le modificazioni hanno luogo" (**Kollez. Vol. XXV PI p206**)".*

9. Il-konvenuta xehedet li l-hnejja saret bil-kunsens ta' missier l-attrici, li kien diga' ilu snin mejjet meta l-attrici saret taf bix-xoghlijiet. Zewgha sahansitra xehed li sid il-kera kien qallu biex jaghmel li jrid diment li ma jaghmilx hsara fil-fond. Il-qorti ssibha ferm difficli li sid il-kera jaghti *carte blanche* bhal dik.

10. F'kull kaz m'hemmx dubju li l-hnejja (ara ritratt a fol. 118) m'hijiex ta' pregudizzju ghal sid il-kera. Tant hu hekk li m'hemmx prova li kien hemm xi konsegwenza ghal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-binja. Lanqas m'hemm prova li sabiex issir dik il-fetha kien hemm bzonn ta' permess ta' zvilupp. Il-perit Falzon stess xehed, *"Ix-xoghlijiet li saru fir-rigward tal-arkata nghid li ma nahsibx illi hemm bzonn ta' permess...."* (fol. 57). Dan apparti li l-fetha li saret facilment terga' tinghalaq, għas-spejjeż tal-inkwilini, hekk kif tintemm il-kirja. Ghalkemm l-attrici lmentat li kamra tas-sodda saret kcina, wiehed irid jifhem li l-konvenuti kellhom dritt li juzaw il-kmamar kif l-ahjar jaqdu l-htigijiet taghhom. Dan iktar u iktar meta tqies li m'hemmx prova li l-fond kien mikri *furnished*.

11. Hemm ukoll il-kamra tal-banju li tissemma fl-ahhar parti tar-rapport tal-perit Falzon. Dwar din il-kamra hemm verzjonijiet differenti, ghaliex per ezempju l-konvenuta qalet li l-uniku tibdil strutturali li sar kienet il-hnejja (fol. 77). Min-naha l-ohra zewgha l-ewwel xehed li kien hemm kamra tal-banju u nehhilha l-affarijiet qodma li kien fiha (fol. 30) u mbaghad f'seduta ohra xehed li ghamel bieb u tieqa (fol. 130). Bazat fuq dak li xehed il-perit Falzon li dahal fil-fond fis-sena 2008 u 2014 (ara wkoll rapporti a fol. 8 u 39 li fihom deskrizzjoni tal-fond u l-pjanta a fol. 59), il-qorti tqies li l-Bord seta' jikkonkludi li l-kamra tal-banju saret mill-konvenuti u mhux bilfors kellu jemmen dak li qalu l-appellanti. Saħansitra mir-rikors tal-appell jidher li llum il-konvenuti m'humiex

jikkontestaw li l-kamra tal-banju li hemm fil-bitha saret minnhom (aqra l-parti tar-rikors tal-appell intestat *'it-tibdiliet strutturali'*).

12. Minn dak li fehmet il-qorti (ara pjanti a fol. 59 u 107) jidher li kull ma sar kienu li f'parti zghira tal-bitha nbnew zewg hitan, sar saqaf, u tpoggew banju u sink (ara ritratti a fol. 112). Hu minnu li minhabba l-kamra l-gdida li saret, il-kamra tas-sodda m'ghadx ghandha tieqa thares ghal fuq il-bitha. Pero' l-qorti ma taqbel xejn mal-Bord li dak hu xoghol estensiv. Id-daqs tal-kamra hu ta' 2 metri b'tul 3.76 metri (ara pjanta a fol. 107). B'dak it-tibdil l-inkwilini rebhu iktar spazju fuq gewwa mehud in konsiderazzjoni li l-fond hu zghir. Xoghol li ma jidhirx li hu ta' pregudizzju ghall-fond. Hu minnu li dak li sar kien minghajr permess ta' zvilupp pero' tant hu ta' entita zghira li facilment jitnehha. Dan apparti li rrizulta wkoll li kien hemm diga' struttura tal-pjanci. Il-qorti zzid li m'hemmx provi li ttiehdet xi azzjoni mill-Awtorita kompetenti jew li sid il-kera hadet xi passi kontra l-inkwilini biex inehhu dik il-kamra. Il-perit Falzon xehed li minhabba l-kamra tal-banju, li kif rajna kull ma fiha hi banju u sink, m'hemmx ventilazzjoni fil-kamra tas-sodda. Il-qorti ghandha r-rizervi meta tqies id-daqs zghir tal-kamra tal-banju u l-kobor tat-tieqa li hemm f'dik il-kamra (ara ritratt a fol. 112 u 116).

13. Meta tiehu in konsiderazzjoni s-suq kurrenti tal-kera l-qorti tifhem il-frustrazzjoni li thoss sid il-kera bil-fatt li fis-sena 2019 ghadu jithallas kera ta' €480 fis-sena. Hu mistenni li sid il-kera tara kif taghmel biex tiehu lura l-fond taht idejha biex tikri b'kera ferm oghla. Il-qorti taghmilha cara li ma taqbilx li li l-inkwilin jaghmel xoghlijiet fil-fond mikri li jkunu minghajr permess tal-awtorita kompetenti. Pero' kull kaz ghandu c-cirkostanzi partikolari tieghu. F'dan il-kaz hu evidenti li dak li sar facilment jista' jitnehha ghas-spejjez tal-konvenuti. Dan ma kienx kaz fejn fil-kuntratt ta' lokazzjoni kien hemm klawzola espressa li ma jistghux isiru xoghlijiet, fejn forsi setghu jsir ragunament differenti. Il-qorti trid izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u l-protezzjoni li taghti l-ligi specjali tal-kera lill-inkwilini ghal dawk il-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Gunju, 1995.

14. B'sentenza tat-18 ta' Novembru, 2013 il-Qorti Kriminali kkundannat lill-konvenuti ghall-piena ta' sitt (6) snin prigunerija u multa ta' €23,000 in konnessjoni ma' akkuzi ta' traffikar ta' drogi. Minn dakinhar l-inkwilini bdew jiskontaw is-sentenza. Mill-atti hu evidenti li hargu mill-Facilita Korrettiva ta' Kordin lejn l-ahhar tas-sena 2017 (ara rikors a fol. 160). Ghalhekk f'dan ir-rigward ukoll il-Bord hu zbaljat meta qal li, *"... jirrizulta li l-fond kien qed jinzamm maghluq u dan **ghal madwar sitt snin** .....".* L-appellanti għamlu ftit iktar minn erba' (4) snin jiskontaw sentenza fil-Faċilita Korrettiva ta' Kordin.

15. L-artikolu 1555A tal-Kodici Civili, li hi d-disposizzjoni dwar dar ta' abitazzjoni li ma tintużax, ma japplikax ghall-kaz in ezami ghaliex il-kirja kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995 (ara artikolu 1531B tal-Kodici Civili). L-Artikolu 39 tal-Att X tal-2009 (disposizzjoni tranzitorja) irid jigi applikat b'mod li jkun kompatibbli mal-artikolu 1531B tal-Kodici Civili jew ghallinqas fejn f'xi disposizzjoni ohra ikun jinghad espressament li tapplika għall-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 (ara sentenza li nghatat illum minn din il-qorti fl-ismijiet **Consiglio D'Amato et vs Invicta Limited**). Ghaldaqstant, il-qorti ma taqbilx mar-ragunament tal-Bord meta qal:

> *"Illi pero' l-fattispecie tal-kaz odjern ma jaqghux f'wahda mill-eccezzjonijiet elenkati mil-ligi. Illi ma hux kompitu tal-Bord illi jzid eccezzjoni fil-ligi, fejn il-ligi nfisha ma tahsibx ghal tali eccezzjoni. Il-Bord ma jistax u ma ghandux jissostitwixxi l-intenzjoni tal-legislatur meta haseb ghal dawk l-eccezzjonijiet, b'analogiji, li l-ligi ma tahsibx ghalihom. Il-kompitu tal-Bord huwa li jaghti effett lil-ligi kif promulgata mil-legislatur u mhux li jaghmel il-ligi hu".*

F'din il-parti tas-sentenza l-Bord jagħti x'jifhem li kien qiegħed japplika d-disposizzjoni li hemm fil-Kodiċi Ċivili dwar in-non-użu tal-fond u ntrodotta bl-Att X tal-2009.

16. Il-qorti ma tatix importanza ghal fatt li l-attrici kienet infurmata, meta rceviet l-ahhar skadenza ta' kera, li l-konvenuti kienu ser jaghmlu zmien fil-Facilita Korrettiva ta' Kordin. Ovvjament sa dak iz-zmien sid il-kera ma kinitx taf kemm kien ser ikun twil dak iz-zmien, ġialadarba kien għad trid tingħata s-

sentenza. Ghalhekk il-qorti m'hijiex konvinta mill-argument li l-fatt li fl-2013 irceviet l-ahhar skadenza, jippregudika d-drittijet taghha.

17. Klawzola 3 tal-kuntratt tipprovdi li, *"3. Li fil-kaz li l-inkwilin **johrog mill-fond ghal raguni jew ohra** huma jintrabtu li jaghtu c-cavetta tal-istess fond lis-sid"*. Hu minnu li mit-13 ta' Novembru, 2013 il-konvenuti ma baqghux jirrisjedu fil-fond u assenza ta' erba' snin m'hijiex perjodu qasir. Madankollu hu ovvju li dan il-fatt ma sehhx bil-volonta taghhom u l-assenza kienet biss temporanja. Tant hu hekk li kif skontaw il-piena, irritornaw lura jghixu fid-dar oġġett tal-kawża. Inoltre, m'hemmx prova li matul dawk l-erba' snin zvujtaw il-fond mill-mobbli li ghandhom fih jew li hallewh zdingat. Anzi irrizulta li diment li kienu qeghdin jiskontaw is-sentenza missier il-konvenuta baqa' jiehu hsieb id-dar (ara deposizzjoni ta' Francis Felice, missier il-konvenuta a fol. 79). Fir-rapport stess tal-perit Falzon, datat 8 ta' April, 2014 jinghad *"The property is in a good state although it is evident that it is not currently being lived in"*. Sahansitra, baqghu jiddepozitaw il-kera fil-qorti meta sid il-kera rrifjutat il-hlas. Fatt li jkompli jsahhah il-fehma tal-qorti li l-konvenuti ma kellhomx l-intenzjoni li jitilqu mill-fond.

18. Il-qorti tifhem klawżola 3 tal-kuntratt bħala li qegħda tikkontempla l-każ fejn l-inkwilin jabbanduna l-fond bl-intenzjoni li ma jmurx lura. F'dan il-każ hu ċar li l-appellati m'abbandunawx il-fond tant li ħallewh armat bi hwejjighom, b'mod konsistenti baqgħu jiddepożitaw il-kera, u żguraw li fl-assenza tagħhom ikun hemm xi ħadd li jkompli jieħu ħsieb il-fond. Dak żgur m'huwiex aġir ta' min ħareġ mill-fond.

19. Il-Bord irraguna li l-fatt li l-assenza tal-konvenuti mid-dar kienet minhabba sentenza tal-Qorti ma kienx rilevanti ghaliex, *"... tali sentenza kienet **konsegwenza tal-atti volontarji taghhom**"*. Il-qorti ma taqbilx ma' dak ir-ragunament. Il-fatt jibqa' li l-konvenuti ma kellhom l-ebda kontroll fuq is-sentenza li kkundannathom ghall-piena ta' prigunerija. Jibqa' l-fatt li temporanjament ma kinux qegħdin fiżikament igħixu fid-dar, u ma ħarġux

minnha volontarjament. Dak hu rilevanti sabiex jiġi determinat jekk hemmx non użu tal-oġġett mikri.

20. Fiċ-ċirkostanzi l-qorti ma tarax li f'dan il-każ hemm dak l-abbandun meħtieġ li seta' jwassal għall-konklużjoni li l-inkwilin ma kellux l-intenzjoni jagħmel iktar użu mir-residenza fejn kien igħix.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell, thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tat-28 ta' Gunju, 2018 u:

- **i. Sa fejn kompatibbli ma' dak li nghad hawn fuq tilqa' l-eccezzjoni li l-konvenuti m'ghamlux xoghol li jikser il-ligi tal-kera u tilqa' t-tielet eccezzjoni;**
- **ii. Tichad it-talba tal-attrici.**

Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-attrici.

Anthony Ellul.