QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta tal-Gimgha, 8 ta' Novembru, 2019

Appell numru: 74/2014/1
Wara sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera bir-Rikors numru: 74/2014MV datata 29 ta' Jannar, 2019

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

vs.

Joseph Debono u Monica Debono

Il-Qorti

1. Illi dan huwa appell intavolat mill-konvenuti Joseph Debono u Monica Debono minn decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 29 ta' Jannar, 2019. Il-fatti tal-appell odjern huma s-segwenti:

i. L-appellanti Joseph Debono u Monica Debono huma l-inkwilini tal-fond 238, fi Triq Sant'Elena, Sliema f'liema fond kien ilhom jirrisjedu ghal numru ta' snin u jhallsu l-kera kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

ii. Originarjament dan il-fond kien proprjeta' ta' omm l-appellati cioe' ta' Janie Mifsud Bonnici, li kienet wirtitu minghand il-genituri taghha. Janie

Mifsud Bonnici giet nieqsa f'Settembru elf disa' mija hamsa u disghin (1995) u dan il-fond ghadda ghand it-tliet (3) uliedha u cioe' Olive Bohner, Eileen Matter u Neville Mifsud Bonnici. Neville Mifsud Bonnici gie wkoll nieqes fis-sena elf disa' mija disgha u disghin (1999) u stante li martu kienet gia mietet qablu, wirtuh iz-zewg uliedu Mark u Andrew ahwa Mifsud Bonnici li entrambi huma ta' eta' magguri;

iii. Peress li l-atturi kollha kienu jirrisjedu l-esteru, huma kienu nkarigaw lil wiehed certu Johann Cuschieri li kien jigi t-tifel tal-kugin taghhom, sabiex jagixxi bhala amministratur tal-beni taghhom. Malgrad li fis-sena elfejn u hdax (2011) l-attrici Olive Bohner giet tghix Malta, Johann Cuschieri baqa' jiehu hsieb il-beni tal-familja Mifsud Bonnici sas-sena elfejn u tlettax (2013), meta sussegwentament huwa ghadda kollox lill-appellata Olive Bohner inkluz l-amministrazzjoni tal-kera tal-fond 238, Triq Sant'Elena, Sliema, Malta;

iv. Fit-12 ta' Gunju, 2013 l-appellata Olive Bohner baghtet ittra registrata lill-appellanti Joseph u Monica Debono fejn infurmathom li l-kera kienet ser tizdied ghall-ammont ta' mitejn hamsa u sebghin ewro u sitta u sebghin centezmu (€275.76) kull sitt (6) xhur. Fl-istess ittra hija wkoll infurmathom li hi u hutha kienu ghandhom interessati li jbieghu l-proprjeta' lilhom jew lil terzi nteressati li jixtru. Jirrizulta li din l-ittra ma gietx ikkunsinjata u kien ghalhekk li allegatament fid-29 ta' Ottubru, 2013 l-appellata Olive Bohner regghet baghtet l-istess ittra bil-posta normali (ara ittra a fol. 111 u l-prova li l-ittra ma gietx ikkunsinjata a fol. 112 tal-process quddiem l-ewwel Qorti bir-raguni ndikata tkun dik ta' 'unclaimed');

v. Illi in segwitu ghal din l-ittra jidher li l-appellanti bdew jiddepozitaw il-kera fl-ammont ta' mija sebgha u tletin ewro u tmienja u tmenin centezmu (€137.88) taht l-awtorita' tal-Onorabbli Qorti (ara cedoli ta' depozitu a fol. 113 u fol. 114 tal-process quddiem l-ewwel Qorti). **Din il-Qorti tinnota li filwaqt li c-cedola turi l-indirizz tal-fond bhala bin-numru 239, fir-rikors intavolat quddiem il-Bord ir-rikorrenti ddikjaraw il-fond bhala bin-numru 238 u hekk jidher ukoll fil-bqija tal-atti**. Fid-19 ta' Dicembru, 2013 l-appellata tramite l-avukat taghha baghtet ittra lill-appellanti sabiex hija flimkien mal-Perit taghha jispezzjonaw il-fond 238 fi Triq Sant' Elena, Sliema u dan a tenur tal-Artikolu 1548A tal-Kodici Civili, madanakollu risposta qatt ma nghatat (a fol. 115 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);

vi. Fil-5 ta' Frar, 2014 l-appellata Olive Bohner ressqet rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex a tenur tal-Artikolu 1548A hija flimkien mal-Perit Ian Turban jispezzjonaw il-fond 238 fi Triq Sant' Elena, Sliema u sabiex din l-ispezzjoni ssir taht is-supervizjoni u fil-prezenza ta' marixxal tal-Qorti. In-notifika ta' dan ir-rikors saret bil-procedura tal-pubblikazzjoni u l-affissjoni ai termini tal-Artikolu 187 (3) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta (ara rikors u publikazzjoni a fol. 116 sa fol. 129 tal-process quddiem l-ewwel Qorti). Fil-frattemp nhar it-8 ta' April, 2014 l-appellata Olive Bohner irceviet nota miktuba bil-uzu tal-pinna fejn din in-nota kienet tghid is-segwenti:

'…Jien tal-post t'a tas Sliema, int mhux diga' rajtu post pero' ha naqtalek xewqtek tista' tigi Sibt 1pm, ghax jien dak il-hin nista'. Cempel fuq 99825764 jekk ha tigi.' (ara nota a fol. 135 tal-process quddiem l-ewwel Qorti).

Ghalkemm l-appellata Olive Bohner flimkien mal-Perit Ian Turban iffissaw data mal-appellanti ghall-ispezzjoni, meta dawn marru fuq il-post ma fetah hadd;

vii. Illi permezz ta' digriet ta' nhar il-15 ta' Mejju, 2014 il-Qorti laqghet it-talba ghall-ispezzjoni u ordnat li jsir nhar it-23 ta' Mejju, 2014 fil-hin tal-4pm (ara digriet a fol. 134 tal-process quddiem l-ewwel Qorti). Dakinhar stess l-avukat tal-appellata Olive Bohner permezz ta' ittra nforma lill-appellanti bid-digriet u li fl-eventwalita' li ma kinux ser jinghataw access kien ser ikun hemm l-isgass tal-bieb tal-fond (ara ittra a fol. 136 tal-process quddiem l-ewwel Qorti). L-access iffissat ghat-23 ta' Mejju, 2014 sar u kien dakinhar li l-appellata Olive Bohner innutat li allegatament fil-fond kien hemm diversi nuqqasijiet;

viii. Illi kien in segwitu ghal din l-ispezzjoni li l-appellati kollha ddecidew li ghandhom jipprosegwu bil-ftuh tal-kawza odjerna ntavolata nhar it-3 ta' Settembru, 2014 fejn intalab li jirriprendu l-pussess tal-fond 238 fi Triq Sant'Elena, Sliema u li konsegwentament isir l-izgumbrament tal-appellanti Joseph u Monica Debono;

ix. L-appellanti odjerni Joseph u Monica Debono rrispondew ghal din il-kawza nhar is-17 ta' Dicembru, 2014 fejn eccepew preliminarjament li Olive Bohner ghandha ggib il-prova li hija verament kienet qieghda

tagixxi ghan-nom tar-rikorrenti l-ohra u fil-mertu t-talbiet gew michuda bhala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt billi mhux minnu dak espost fir-rikors promotur.

2. Illi l-Bord li Jirregola l-Kera permezz tad-decizjoni tieghu datata 29 ta' Jannar, 2019 laqa' t-talbiet ta' l-appellati Olive Bohner proprio et nomine ghar-ripreza tal-fond 238 fi Triq Sant'Elena, Sliema, Malta u ghall-izgumbrament tal-appellanti Joseph u Monica Debono mill-imsemmi fond u fejn gie deciz kif isegwi:

> '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' bhall-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 rrizultax 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.'

3. Illi l-konvenuti Joseph u Monica Debono hassewhom aggravati b'din id-decizjoni u kien ghalhekk li ntavolaw l-appell odjern nhar l-15 ta' Frar,

2019. Permezz tal-imsemmi appell huma ressqu seba' (7) aggravji kif isegwi:

(i) Illi minn imkien mill-atti ma jirrizulta li l-fond ma kienx qieghed jintuza ghall-skop li bih inkera;

(ii) Illi l-Bord wasal ghall-konkluzjoni erroneja li l-fond ma kienx mantenut sal-grad ta' missier tajjeb tal-familja;

(iii) Illi l-Bord ghamel applikazzjoni zbaljata tal-ligi precizament tal-Artikolu 1554 (a) tal-Kodici Civili meta ddetermina li n-nuqqas ta' manutenzjoni kellha twassal ghat-terminazzjoni tal-kirja;

(iv) Illi d-decizjoni appellata tikkontjeni zewg konkluzjonijiet reciprokament esklussivi fejn entrambi ma jistghux jikkoeziztu ma' xulxin u dana fejn inghad li l-fond ma kienx qieghed jintuza ghal skop ta' abitazzjoni stante li ma kienux qed jghixu fih u fejn banda ohra nghad li fil-fond saru alterazzjonijiet illegali li jammontaw ghall-uzu hazin;

(v) Illi l-Bord erronjament ikkonkluda li t-tibdiliet strutturali saru llegalment;

(vi) Illi l-Bord ha decizjoni erroneja li l-alterazzjonijiet saru minghajr il-kunsens tas-sid;

(vii) Illi l-appellanti Monica Debono ma gietx ikkunsidrata bhala nkwilina fil-fond mertu tal-vertenza u minkejja li huma separati minn xulxin id-dritt ta' abitazzjoni u tgawdija ta' residenza nzammu ndivizi bejniethom.

4. Illi da parti taghhom l-appellati Olive Bohner proprio et nomine wiegbu li l-appell interpost huwa wiehed infondat kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u s-sentenza appellata ghandha tigi kkonfermata fl-intier taghha u trattaw dawn l-aggravji bil-mod segwenti:

a. Fir-rigward tal-ewwel aggravju, l-appellati jsostnu li l-appellant Joseph Debono biddel diversi drabi l-verzjonijiet tieghu dwar ir-raguni moghtija fir-rigward in-nuqqas li jaghti access ghall-fond fl-ewwel appuntament moghti mill-membri teknici tal-Bord. Dawn il-verzjonijiet kollha ma huwiex rizultat tal-puplesija kif ittenta jallega l-appellanti Joseph Debono pero' rizultat li n-notifika harget fuq il-fond 238, Triq Sant' Elena, Sliema u huwa ma giex notifikat stante li ma joqghodx hemm.

Fir-rigward il-kwistjoni tal-konsum tad-dawl u l-ilma, il-Bord waqqaf lix-xhud Reuben Bonnici – rapprezentant tas-socjeta' Arms Limited milli jirrispondi ghaliex dik kienet ser tkun opinjoni tax-xhud. Gustament il-Bord irrimarka li jekk il-konsum kienx baxx jew le, dik kienet kwistjoni ta' apprezzament. Ghalhekk bl-ebda mod id-depozizzjoni ta' Reuben Bonnici ma tikkontradixxi l-apprezzament fattwali tal-Bord.

Il-fatt li l-appellanti Joseph Debono ghandu servizz registrat fuq ismu f'indirizz fil-Hamrun li allegatament huwa tal-habiba tieghu maghdud

mal-provi l-ohra jikkostitwixxi wkoll bhala prova ohra kontra t-tezi ta' l-intimati.

b. Fir-rigward tat-tieni aggravju, l-appellati jibdew billi jikkwotaw estensivament mill-gurisprudenza b'mod specjali mis-sentenza fl-ismijiet **Frances armla ta' John Cassar et -vs- B&M Supplies Limited** kif ukoll mill-kitbiet tal-guristi dwar l-obbligu tal-kerrej.

L-appellati jkomplu billi jghidu li flimkien mal-obbligu li l-kerrej ghandu li jiehu hsieb u jikkustodixxi l-oggett mikri lilu bhala missier tajjeb tal-familja, hemm l-obbligu fuq il-kerrej li juza dak l-oggett skont id-destinazzjoni tieghu.

L-appellati jghidu li l-Bord ghamel sew li ta mportanza lir-rapport tal-Perit Ian Turban ghaliex jirrizulta li fil-mori tal-kawza saru xi xoghlijiet ta' manutenzjoni u l-gudizzju ghandu jittiehed fuq kif kien fil-mument tal-istituzzjoni tal-proceduri u mhux x'sehh fil-mori tal-kawza.

Fir-rigward ta' difetti strutturali l-appellati jsostnu li dawn xorta huma obbligu tal-inkwilin jekk dawn isehhu minhabba nuqqas ta' manutenzjoni adegwata da parti tieghu. Di fatti skont l-appellati kien l-inkwilin innifsu ammetta dan fix-xhieda tieghu.

c. Fir-rigward tat-tielet aggravju, l-appellati jsostnu li l-Artikolu 1554 tal-Kodici Civili jinkludi fih l-obbligazzjonijiet kollha saljenti u principali tant li m'hemmx dubju li '*jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja*' tinkludi wkoll id-dmir li l-haga mikrija tinzamm fi stat tajjeb u tigi

mantenuta kif imiss. Is-sottomissjoni tal-appellanti li l-uzu li ried iwaqqaf dan l-artikolu, kien dak kriminuz, ma tghinhomx ghaliex l-alterazzjonijiet li wettqu fil-fond minghajr m'applikaw u ottenew permess jikkostitwixxi wkoll att kriminali. L-appellati jissottomettu li dan kien meqjus att kriminali fil-Artikolu 56 tal-Kapitolu 356, Artikolu 94 tal-Kapitolu 504 u anke taht il-Kapitolu 552.

Dejjem skont l-appellati, f'dan il-kaz l-obbligu ta' manutenzjoni li dwaru huma mixlija l-intimati huwa wiehed baziku u ghalhekk l-eskluzjoni citata mill-appellanti ma tapplikax. Huwa wkoll evidenti li d-difetti strutturali nholqu frott tan-nuqqas ta' manutenzjoni u ghalhekk huma responsabbilita' ta' l-inkwilin u favur din ir-responsabbilita' tal-inkwilin hemm il-presunzjoni stabbilita' fl-Artikolu 1561 tal-Kodici Civili.

d. L-appellati jsostnu li r-raba' aggravju huwa wiehed infondat u fieragh. Il-fatt li snin ilu sar zvilupp illegali fil-fond ma jfissirx li sussegwentament dan il-fond ma setax jigi abbandunat mill-appellanti Joseph u Monica Debono.

F'kull kaz, in-nuqqas ta' uzu jikkostitwixxi wkoll uzu "hazin" ghall-finijiet tal-ligi, u tant iehor jikkostitwixxi uzu "hazin" dak li l-oggett isirulu tibdiliet strutturali llegali u bla kunsens tas-sid.

e. L-appellati fir-rikors promotur ippremettew illi l-intimati wettqu alterazzjonijiet strutturali llegalment. Ghaldaqstant il-Bord ghandu l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi jekk inkwilin kisirx il-kundizzjonijiet

tal-kirja u ghalhekk fir-rigward tal-alterazzjonijiet maghmula llegalment, il-Bord ghandu s-setgha jiddeciedi jekk kienx hemm tali allegat ksur.

f. Dwar is-sitt aggravju, l-appellati jghidu li l-oneru tal-prova rigward il-prova tal-kunsens tas-sid kien jinkombi fuq l-appellanti. Da parti taghhom l-obbligu kien li jippruvaw li saru tibdiliet strutturali. Ix-xhieda tal-appellanti ma tistax titqies wisq kredibbli kif tajjeb osservat u apprezza l-Bord. In oltre fid-depozizzjoni taghhom l-appellanti jsemmu okkazzjoni wahda fejn talbu l-permess ta' omm l-appellati filwaqt li skont l-appellati rrizulta li tibdiliet fil-fond saru diversi.

g. L-appellati jsostnu wkoll li s-seba' aggravju huwa fieragh. Jissottomettu li mas-separazzjoni personali, l-obbligu tal-konvivenza bejn l-appellanti nkwilini spicca madanakollu l-appellanti jridu jaghtu x'jifhmu li l-intimata Monica Debono ghadha taghmel uzu mill-fond u ghalhekk invokat l-Artikolu 1555A. L-appellati jzidu li f'dan ir-rigward, ic-certifikat mediku rrilaxxjat minn Dr Richard Camilleri ma jikkostitwixxix prova stante li mhux ikkonfermat bil-gurament u l-Artikolu 1555A ma japplikax ghall-kaz odjern u dana stante li r-referenza ghall-kura medika hija ghal dik tal-inkwilin u mhux ta' terzi.

5. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-appell tal-partijiet fis-seduta tal-5 ta' Lulju, 2019 u ddifferiet l-appell ghad-decizjoni ghal-lum.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

L-Ewwel aggravju

6. Illi dwar l-ewwel aggravju l-Qorti tirrileva li fil-process hija ma sabet l-ebda prova tangibbli rigward l-allegata puplesija li l-appellanti Joseph Debono jallega li sofra. Jirrizulta li kulma jezisti fil-process quddiem l-ewwel Qorti huma tliet (3) verzjonijiet distinti moghtija mill-appellant Joseph Debono (ara depozizzjoni a fol. 172 sa fol. 174 tal-process quddiem l-ewwel Qorti) fejn fihom jipprova jiggustifika n-nuqqas tieghu li jaghti access ghall-fond.

Jirrizulta li bhala l-ewwel verzjoni l-appellanti Joseph Debono jsemmi li '*…jiena kont imsiefer u kont infurmajt lill-avukat tieghi biex jinforma lill-periti*', u jkompli jghid li min-naha tieghu l-avukat ma nfurmax lill-membri teknici tal-Bord. Bhala t-tieni verzjoni u meta rinfaccat in kontro-ezami, l-appellanti jghid li huwa kien ghadu ma sifirx u li '*…nghid li dak il-hin kont ghadni kif tlaqt mid-dar biex mort nixtri. Mort nixtri mill-Hamrun u nghid li mort nixtri video u affarijiet tas-sajd.*' Bhala t-tielet verzjoni meta l-appellanti gie mistoqsi dwar x'hin telaq il-katamaran huwa rrisponda li '*…nghid li kien il-maltemp u fil-fatt ma telaqx.*'

Illi meta din il-Qorti ssib quddiemha dawn il-verzjonijiet diversi moghtija mill-istss intimat jitnisslu ta' bilfors dubji kbar dwar il-kredibilita' tal-appellant Joseph Debono. Wiehed ma jistax jinjora l-fatt li l-appellant Joseph Debono ta dawn il-verzjonijiet kollha minn jeddu u bil-gurament. Mill-banda ohra, l-appellant Joseph Debono wera li huwa ma jimpurtahx mill-membri teknici tal-Bord *ipso facto* mill-Qorti, meta huwa ghazel li jmur jixtri '*…video u affarijiet tas-sajd*'. Din il-Qorti tinsab konvinta li r-

ragunijiet moghtija mir-rikorrenti fix-xhieda tieghu kienu semplicement skuzi vvintati tal-mument, li ma kienux jikkonsistu fil-verita' u zgur ma kienux rizultat tal-puplesija allegata.

7. Illi fil-kaz in ezami l-appellanti jaghmlu referenza ghall-konsum tad-dawl u ilma b'mod specjali ghal dak konkluz mill-ewwel Qorti vis-à-vis d-depozizzjoni moghtija minn Reuben Bonnici – rapprezentant tal-ARMS Limited.

Illi din il-Qorti ezaminat il-kontijiet li gew esebiti minn Reuben Bonnici fis-seduta ta' nhar il-5 ta' Ottubru, 2015 minn fejn irrizulta s-segwenti:

1. **Dok AB1** – 24/06/2015 sa 28/08/2015 – konsum tal-ilma u dawl huwa attwali fl-ammont ta' A341 u A1 rispettivament (a fol. 60 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
2. **Dok AB2** – 24/04/2015 sa 23/06/2015 – konsum ta' ilma u dawl huwa attwali fl-ammont ta' A202 u A2 rispettivament (a fol. 61 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
3. **Dok AB3** – 21/02/2015 sa 23/04/2015 – konsum ta' ilma u dawl huwa attwali fl-ammont ta' A157 u A1 rispettivament (a fol. 62 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
4. **Dok AB4** – 24/12/2014 sa 20/02/2015 – konsum ta' ilma u dawl huwa attwali fl-ammont ta' A80 u A1 rispettivament (a fol. 63 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
5. **Dok AB5** – 25/10/2014 sa 31/12/2014 – konsum ta' ilma u dawl huwa attwali fl-ammont ta' A141 u A1 rispettivament (a fol. 64 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);

6. **Dok AB6** – 12/08/2014 sa 24/10/2014 – konsum ta' ilma u dawl huwa attwali fl-ammont ta' A153 u A0 rispettivament (a fol. 65 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);

7. **Dok AB7** – 17/04/2014 sa 11/08/2014 – konsum ta' ilma u dawl huwa attwali fl-ammont ta' A-1362 u A-20 rispettivament (a fol. 66 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);

8. **Dok AB8** – 17/04/2014 sa 18/06/2014 – konsum ta' ilma u dawl huwa stima fl-ammont ta' E734 u E9 rispettivament (a fol. 67 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);

9. **Dok AB9** – 23/02/2014 sa 16/04/2014 – konsum ta' ilma u dawl huwa fl-ammont ta' 216 u 2 rispettivament li izda mhux indikat huwa attwali jew stima (a fol. 68 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);

10. **Dok AB10** – 13/09/2013 sa 22/02/2014 – konsum ta' ilma u dawl huwa fl-ammont ta' 549 u 5 rispettivament li wkoll mhux indikat hux attwali jew stima (a fol. 69 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);

11. **Dok AB11** – 19/10/2013 sa 19/12/2013 – konsum ta' ilma u dawl jikkonsisti fi stima fl-ammont ta' E209 u E1 rispettivament (a fol. 70 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);

12. **Dok AB12** – 13/09/2013 sa 18/10/2013 – konsum ta' ilma u dawl jikkonsiti fi stima fl-ammont ta' E121 u E3 rispettivament (a fol. 71 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);

13. **Dok AB13** – 07/03/2013 sa 12/09/2013 – konsum ta' ilma u dawl huwa fl-ammont ta' 1368 u 24 rispettivament izda mhux indikat jekk hux attwali jew stima (a fol. 72 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);

14. **Dok AB14** – 19/04/2013 sa 18/06/2013 – konsum ta' ilma u dawl jikkonsisti fi stima fl-ammont ta' E711 u E9 rispettivament (a fol. 73 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);

15. **Dok AB15** – 07/03/2013 sa 18/04/2013 – konsum ta' ilma u dawl jikkonsisti fi stima fl-ammont ta' E367 u E5 rispettivament (a fol. 74 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
16. **Dok AB16** – 1/03/2012 sa 06/03/2013 – konsum ta' ilma u dawl huwa attwali fl-ammont ta' A1993 u A26 rispettivament (a fol. 75 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
17. **Dok AB17** – 19/04/2012 sa 18/06/2012 – konsum ta' ilma u dawl jikkonsisti fi stima fl-ammont ta' E711 u E9 rispettivament (a fol. 76 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
18. **Dok AB18** – 01/03/2012 sa 18/04/2012 – konsum ta' ilma u dawl jikkonsisti fi stima fl-ammont ta' E402 u E7 rispettivament (a fol. 77 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
19. **Dok AB19** – 01/09/2011 sa 29/02/2012 – konsum ta' ilma u dawl huwa attwali fl-ammont ta' A2001 u A22 rispettivament (a fol. 78 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
20. **Dok AB20** – 20/10/2011 sa 19/12/2011 – konsum ta' ilma u dawl jikkonsisti fi stima fl-ammont ta' E710 u E9 rispettivament (a fol. 79 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
21. **Dok AB21** – 01/09/2011 sa 19/10/2011 – konsum ta' ilma u dawl jikkonsiti fi stima fl-ammont ta' E660 u E7 rispettivament (a fol. 80 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
22. **Dok AB22** – 02/03/2011 sa 31/08/2011 – konsum ta' ilma u dawl huwa attwali fl-ammont ta' A1983 u A27 rispettivament (a fol. 81 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
23. **Dok AB23** – 19/04/2011 sa 17/06/2011 – konsum ta' ilma u dawl jikkonsisti fi stima fl-ammont ta' E700 u E9 rispettivament (a fol. 82 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);

24. **Dok AB24** – 02/03/2011 sa 18/04/2011 – konsum ta' ilma u dawl jikkonsisti fi stima fl-ammont ta' E459 u E8 rispettivament (a fol. 83 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
25. **Dok AB25** – 29/08/2010 sa 01/03/2011 – konsum ta' ilma u dawl huwa attwali fl-ammont ta' A846 u A26 rispettivament. F'dan il-kont hemm notament li mill-5 ta' Novembru, 2010 inbidel il-meter (a fol. 84 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
26. **Dok AB26** – 23/10/2010 sa 17/12/2010 – konsum ta' ilma u dawl huwa attwali fl-ammont ta' A99 u E9 rispettivament. F'dan il-kont hemm notament li mill-5 ta' Novembru, 2010 inbidel il-meter (a fol. 85 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
27. **Dok AB27** – 29/08/2010 sa 22/10/2010 – konsum ta' ilma u dawl jikkonsisti fi stima fl-ammont ta' E747 u E8 rispettivament (a fol. 86 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
28. **Dok AB28** – 19/03/2010 sa 28/08/2010 – konsum ta' ilma u dawl huwa attwali fl-ammont ta' A2029 u A24 rispettivament (a fol. 87 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
29. **Dok AB29** – 19/03/2010 sa 23/04/2010 – konsum ta' ilma u dawl huwa stima fl-ammont ta' E323 u E6 rispettivament (a fol. 88 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
30. **Dok AB30** – 19/09/2009 sa 18/03/2010 – konsum ta' ilma u dawl huwa attwali fl-ammont ta' A1910 u A29 rispettivament (a fol. 89 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);
31. **Dok AB31** – 19/09/2009 sa 23/12/2009 – konsum ta' ilma u dawl huwa stima fl-ammont ta' E1078 u E16 rispettivament (a fol. 90 tal-process quddiem l-ewwel Qorti);

32. **Dok AB32** – 16/04/2009 sa 18/09/2009 – konsum ta' ilma u dawl huwa attwali fl-ammont ta' A2223 u A23 rispettivament (a fol. 91 tal-process quddiem l-ewwel Qorti).

Illi minn ezami ta' dawn il-kontijiet, u meta mqabbel il-perijodu li fih sar il-konsum (fejn uhud mill-kontijiet jirrapprezentaw perijodu ta' xahrejn mentri ohrajn jirrapprezentaw ferm aktar minn xahrejn) u l-konsum li sar f'dak il-perijodu partikolari, jirrizulta li effettivament kien hemm konsum baxx. Gie nnutat ukoll minn din il-Qorti li qabel ma giet intavolata din il-kawza u cioe' qabel it-3 ta' Settembru, 2014 kien hemm ammont konsiderevoli ta' kontijiet li nhargu bhala stima u mhux attwali b'dana li l-meter ghal xi raguni ma kienx qed jinqara.

Illi fid-depozizzjoni ta' Reuben Bonnici tal-5 ta' Ottubru, 2015 huwa jaghmel referenza ghall-units li jirrapprezentaw il-konsum. Din il-Qorti nnutat li l-units li ghalihom ghamel referenza Reuben Bonnici jirrapprezentaw konsum fuq medda ta' 'l fuq minn hames (5) xhur u ghalhekk meta effettivament isir kalkolu semplici ta' medja fuq hames xhur jirrizulta li l-konsum f'xahar huwa wiehed relattivament baxx.

8. Illi fuq il-punt li l-Perit Ian Turban m'ghamel l-ebda accenn li l-fond m'huwiex qieghed jintuza bhala post ta' abitazzjoni jew residenza, din il-Qorti wara li rat ir-rapport a fol. 29 sa fol. 50 tal-process quddiem l-ewwel Qorti, tinnota li r-rapport tal-Perit Turban kien aktar iffukat fuq l-istat tal-fond u mhux jekk dan kienx qed jintuza bhala post ta' abitazzjoni jew residenza. Difatti a fol. 40 tal-process quddiem l-ewwel Qorti, il-Perit Turban ghamel deskrizzjoni ta' kull kamra tal-fond u l-istat taghha u

esebixxa numru ta' ritratti li juru l-istat tal-fond 238 fi Triq Sant' Elena, Sliema. Jigi rimarkat li l-nkarigu ta' Perit m'huwiex li jistabbilixxi jekk il-fond huwiex qed jigi abitat jew le, inkarigu li jispetta lill-Qorti, pero' huwa nkarigu relatat mal-istruttura u l-manutenzjoni tal-fond.

9. F'dan l-aggravju, referenza ssir ukoll ghall-fatt li l-appellanti Joseph Debono kellu servizz mal-Melita fil-fond La Vallette, Triq Dun Frans Camilleri, Hamrun li ovvjament huwa fond divers, b'belt diversa minn dak mertu tal-kawza (ara depozizzjoni ta' Emily Abela a fol. 95 sa fol. 96 tal-process quddiem l-ewwel Qorti). Ghalkemm dan ma jfissirx li kien hemm l-abbanduna tal-fond mertu tal-kawza, huwa prova addizzjonali li jindika li l-fond ma kienx ghadu jintuza bhala r-residenza tieghu la darba nstalla s-servizz go fond iehor. In addizzjoni jirrizulta wkoll mill-istess xhieda li l-kont fuq il-fond in kwistjoni (ghalkemm indikat bin-numru 239 u mhux 238) u li jsejjah lill-appellant Joseph Debono huwa nattiv.

Illi din il-Qorti ma tista' wkoll tinjora l-evidenza cara fl-atti li tul il-process kollu tal-kawza kif ukoll fil-process intavolat a tenur tal-Artikolu 1548A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta ntavolat nhar il-5 ta' Frar, 2014 dejjem kien hemm problema kbira sabiex jigu notifikati l-appellanti Joseph u Monica Debono tant li kellhom jigu ordnati l-affissjonijiet.

10. Illi fl-atti huwa ammess mill-istess intimata Monica Debono li hija ma ghadhiex tirrisjedi fil-fond in kwistjoni. Min-naha l-ohra fir-rigward ta' Joseph Debono din il-Qorti tqis li l-prova li l-appellanti Joseph Debono kellu servizz tal-Melita gewwa fond iehor filwaqt li dak tal-fond de quo kien inattiv, kumbinat ukoll mal-konsum relattivament baxx tul iz-zmien

tad-dawl u tal-ilma, flimkien mad-diffikulta' kbira li jigu notifikati l-appellanti Joseph u Monica Debono fil-mori tal-process, huma lkoll provi cirkostanzjali li flimkien jissoddisfaw il-pretensjoni tal-appellati li l-intimati appellanti ma kienux qed jaghmlu uzu mill-fond 238 fi Triq Sant' Elena, Sliema.

Ghaldaqstant din il-Qorti f'dan ir-rigward taqbel mal-apprezzament tal-provi u l-konkluzjonijiet tal-Ewwel Onorabbli Qorti u ser tghaddi sabiex tichad dan l-ewwel aggravju tal-appellanti.

It-Tieni u t-Tielet aggravju

11. Illi l-appellanti f'dawn iz-zewg aggravji jishqu li d-decizjoni tal-Bord hija wahda erroneja stante li skont huma, l-appellanti kienu jiehdu hsieb il-fond sal-grad ta' missier tajjeb tal-familja u n-nuqqas ta' manutenzjoni a tenur tal-Artikolu 1554 (a) tal-Kodici Civili ma twassalx ghat-terminazzjoni tal-kirja hekk kif deciz mill-ewwel Qorti.

Illi fuq l-obbligazzjoni tal-inkwilin li jiehu hsieb il-fond mikri bid-diligenza ta' *bonus paterfamilias* u l-applikazzjoni tal-Artikolu 1554 (a) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jinsab enuncjat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri deciza nhar is-7 ta' Mejju, 2010 fl-ismijiet **Joseph Frendo -vs- C & H Bartoli Limited** illi:

> '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 karigu tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost dispozizzjonijiet 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 seda 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-sodisfazzjoni 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 nkombenti 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;'

Illi fl-ezami ta' dawn iz-zewg aggravji huwa necessarju illi jigu ezaminati l-provi in atti. Jirrizulta li permezz ta' digriet tad-9 ta' Dicembru, 2015 (a fol. 138 tal-process quddiem l-ewwel Qorti) l-Bord li Jirregola l-Kera appunta lill-Perit Elena Borg Costanzi u lill-Perit Alan Saliba sabiex jirrelataw, fost affarijiet ohra, dwar il-manutenzjoni tal-fond mertu tal-kawza. Ir-relazzjoni tal-Periti Borg Costanzi u l-Perit Saliba giet ipprezentata nhar is-7 ta' April, 2016 u fir-rigward il-kwistjoni tal-manutenzjoni kkonkludew fil-punt numru 3 is-segwenti:

'<u>PUNT 3:</u> Illi mill-atti fil-process u mill-access li sar mill-esperti, jidher illi ricentement 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.'

Flimkien mar-rapport gew esebiti diversi ritratti li juru l-istat tal-fond mertu tal-kawza. Taghmel izda wkoll referenza ghar-rapport tal-Perit *ex parte* l-Perit Ian Turban li rrelata dwar il-kundizzjoni tal-fond qabel ma' l-

appellanti wara li infethet il-kawza kontra taghhom ghamlu xi xoghlijiet ta' manutenzjoni kif notati mill-esperti tal-Qorti.

Illi fid-depozizzjoni tieghu l-appellanti Joseph Debono (a fol. 172 sa fol. 174 tal-process quddiem l-ewwel Qorti) ikkonferma li huwa ghamel xoghol ta' manutenzjoni wara li nfethet il-kawza. Hekk xehed:

> *'Rigward il-manutenzjoni tal-washroom nghid li jiena kont imradt. Fil-fatt kont sofrejt minn puplesija f'nofs wicci u fil-fatt kont infurmajt anke lis-sinjura u anke lil hutha u minhabba f'hekk ma kontx qed niehu hsieb dak li kien hemm bzonn, pero' meta rkuprajt qbadt u rrangajt kollox u rrangajt dak li kien hemm bzonn. …*
>
> *Qed nigi mistoqsi meta kont f'pozizzjoni li niehu hsieb il-manutenzjoni tal-post u nghid li dan kien madwar sena ilu u cioe' wara li rcevejt il-kawza.'*

Ikollu jinghad li ghalkemm l-appellanti Joseph Debono stqarr li huwa kien ghamel xi xoghol ta' manutenzjoni fil-fond wara li rcieva l-kawza, il-membri teknici tal-Bord nominati xorta sabu li l-fond kien nieqes mill-manutenzjoni.

Din il-Qorti izda taghmel ukoll referenza ghar-ritratti esebiti mar-rapport tal-Perit Ian Turban li ghalkemm huwa rapport *ex-parte*, ir-ritratti huma evidenza materjali li juru l-istat ta' fatt tal-fond qabel il-'manutenzjoni' li saret wara l-intavolat tal-kawza. Referenza ssir ghar-ritratt a fol. 42 immarkat bhala Figure 3 minfejn jirrizulta tixrib u nuqqas ta'

manutenzjoni fejn hemm vizibbli diversi saffi ta' zebgha maqlugha; ritratti a fol. 43 u fol. 44 mmarkati bhala Figure 5 u Figure 7 fejn jidher zebgha maqlugha; a fol. 46 sa fol 49 immarkati Figure 9 u minn Figure 11 sa Figure 16 jidher l-istat hazin tal-fond partikolarment fil-livell ta' fuq nett inkluz z-zebgha ta' barra u l-istat dizastruz tal-kamra ta' fuq il-bejt.

Illi f'dawn l-aggravji l-appellanti jsemmu li parti mill-manutenzjoni necessarja fil-fond kienet inkombenti fuq is-sid u dan peress li kienet wahda strutturali tal-fond. Bid-dovut rispett, huwa minnu li xoghlijiet ta' manutenzjoni relatata mal-istruttura taqa' fil-mansjoni tas-sid madanakollu kif tistabbilixxi l-ligi **huwa obbligu tal-inkwilin li jinforma lis-sid bin-necessita' ta' tali xoghol**. Fid-decizjoni fl-ismijiet **Maria Xuereb -vs- Joe Calleja et** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar it-18 ta' Ottubru, 2006 gie osservat: :

*'Intqal minn din il-Qorti fis-sentenza taghha "**Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci**", 11 ta' Jannar 2006 illi l-obbligu li l-ligi timponi fuq il-kerrej li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1554, Kodici Civili) timporta li dan jikkostudixxi u jikkonserva l-fond. "Skont disposizzjonijiet varji tal-Kodici Civili dan l-obbligu tal-kustodja jimporta li hu ghandu bi dmir jivvigila fuq l-integrita' tal-fond, 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 f'dan l-istess sens id-decizjoni ta' din il-Qorti tat-22 ta' Marzu 2006 in re "**Anthony Gatt et -vs- Office Electronics Ltd**";'.*

Minn imkien mill-atti ma jirrizulta li l-appellanti nfurmaw jew ippruvaw jinfurmaw lill-appellati li kien hemm il-bzonn ta' tiswijiet strutturali li jaqghu fil-mansjoni taghhom. In oltre kif indikat fil-paragrafi precedenti, jirrizulta li kien hemm ammont konsiderevoli ta' tiswijiet li jaqghu fil-mansjoni tal-inkwilin li baqghu ma sarux u whud minnhom saru biss wara li kellha tigi ntavolata l-kawza.

12. Illi riferibilment ghat-tielet aggravju, l-appellanti jinsinwaw li saret applikazzjoni zbaljata tal-ligi meta l-Bord iddetermina li nuqqas ta' manutenzjoni kellha twassal ghat-terminazzjoni tal-kirja a bazi tal-Artikolu 1554 (a) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Huma jinsistu li l-azzjoni ta' manutenzjoni ma tinkwadrax ruhha fl-artikoli tal-Ligi citati ghaliex il-Legislatur ried ifisser uzu bhala skop. Illi f'dan ir-rigward din taghmel referenza u taghha l-insenjament enuncjat fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuela sive Emily Aquilina -vs- Ian Griscti** deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri nhar l-1 ta' Novembru, 2006 fejn inghad kif isegwi:

> *'Hi vera u proprja obbligazzjoni tal-kerrej li jisserva bil-haga mikrija lilu bid-diligenza tal-bonus paterfamilias u fil-limiti u ghall-uzu determinat mill-kuntratt ta' ftehim [Artikolu 1554 (a), Kodici Civili]. Il-vjolazzjoni ta' din l-obbligazzjoni tista' ssehh b'diversi modi. Ad ezempju, meta l-fond jithalla traskurat u mhux ikkustodit jew ikkonservat kif jixraq jew meta dan ma jkunx qed jintuza kif suppost u skont id-destinazzjoni tieghu. Il-konsegwenza ta' tali vjolazzjoni, fejn tokkorri, hi dik tar-rizoluzjoni u hall tal-kuntratt [Artikolu 1555 (1), Kapitolu 16] jew ic-cessar tat-tigdid tal-kirja meta din tkun fil-fazi tar-rilokazzjoni [Artikolu 9 (a), Kapitolu 69]. Kwantu ghall-operattivita' ta' din l-istess obbligazzjoni din tibqa' tali fid-*

durata shiha tar-rapport lokatizju. Dan, indipendentement, mill-obbligu legali stabbilit fl-Artikolu 1559 Kodici Civili riferibilment ghar-restituzzjoni lura tal-haga fl-istat li jkun irceviha. Kwantu ghall-kontenut taghha din hi dipendenti fuq il-kondizzjonijiet imposti fil-ftehim skont il-volonta reciproka tal-kontraenti;

Issa d-diligenza insista fl-obbligazzjoni surreferita li jippreciza l-artikolu tal-ligi [1554 (a)] ma ghandhiex konnessjoni biss ma' kwestjoni ta' dannu materjali fil-haga lokata izda ghandha evidentement rabta mal-pregudizzju illi t-trasgressjoni taghha ggib lis-sid. Hekk fil-kaz ta' non-uso l-gurisprudenza prevalenti hi fis-sens illi din, oltre li tintegra per se inadempjenza kontrattwali, iggib dannu u deprezzament lill-fond u allura, wisq naturali, pregudizzju lill-interess tal-lokatur;'

Ghaldaqstant in vista tal-kunsiderazzjoni kollha suesposti, din il-Qorti filwaqt li tiddikjara li anki f'dan ir-rigward taqbel mal-konkluzjonijiet tal-ewwel Onorabbli Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll it-tieni u t-tielet aggravju tal-appellanti.

Ir-Raba' aggravju

13. Ili f'dan l-aggravju, l-appellanti Joseph u Monica Debono jargumentaw li l-konkluzjoni tan-non uso u l-konkluzjoni tal-alterazzjonijiet illegali fil-fond, ma jistghux jikkoeziztu flimkien, ghaliex jew il-fond mhux qieghed jigi abitat, jew saru xoghlijiet illegali fil-fond b'tali mod li jimplika li allura l-appellanti kienu jghixu fil-fond.

Fil-kaz prezenti l-appellanti Joseph Debono jistqarr li l-alterazzjonijiet strutturali saru meta kellu

'… lil uliedi kollha ghadhom jghixu mieghi. Nghid li il-lum il-kbira ghandha 42 u z-zghira ghandha 36.'

Da parti tal-appellanti Olive Bohner tghid li hija tiftakar lil ommha tghid li x-xoghlijiet saru minghajr permess

'…Nismaghha titkellem ma hutha.'

Min-naha l-ohra jirrizulta mill-provi li n-nuqqas ta' uzu tal-fond 238 fi Triq Sant' Elena, Sliema sehh f'perijodu divers minn dak meta saru l-alterazzjonijiet strutturali liema alterazzjoni jirrizulta li saru ferm qabel meta l-partijet kienu ghadhom jghixu flimkien u mhux separati. In-non uzu jirrizulta li sehh wara li l-partijiet isseparaw minn xulxin. Din il-Qorti ghalhekk assolutament ma taqbilx ma' dan l-aggravju stante li jirrizulta car li z-zewg konkluzjonijiet facilment f'dawn ic-cirkustanzi jistghu jikkoezistu flimkien.

Ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll ir-raba' aggravju tal-appellanti.

Il-Hames u s-Sitt aggravju

14. Illi fir-rigward ta' dawn l-aggravji, din il-Qorti sejra titrattahom flimkien stante li entrambi jirrigwardaw it-tibdiliet strutturali fil-fond.

Jirrizulta li filwaqt li fil-hames aggravju l-appellanti jsostnu li l-Bord erronjament ikkonkluda li t-tibdiliet strutturali saru llegalment, huma jkomplu billi jghidu li l-Bord m'ghandux il-kompetenza biex jiddeciedi l-illegalita' o meno u ghalhekk id-dikjarazzjoni tal-Bord kienet wahda kemm *ultra vires* kif ukoll wahda *extra petita,* stante li d-dikjarazzjoni lanqas intalbet mill-appellati. Fis-sitt aggravju l-appellanti jinsistu li l-alterazzjonijiet saru bil-kunsens tas-sid u mhux kif iddikjarat mill-Bord.

15. Jibda biex jinghad li wahda mill-kawzali li fuqhom hija msejsa l-kawza hija precizament fuq alterazzjonijiet strutturali fil-fond minghajr il-kunsens tas-sid kif isegwi:

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

Gialadarba jirrizulta li wahda mill-kawzali kienet prettament fuq l-alterazzjonijiet illegali maghmula fil-fond, il-Bord kien qieghed jagixxi fil-parametri tat-talba u meta ddecieda fuq l-alterazzjonijiet illegali l-Bord m' agixxiex *extra petita* kif allegat mill-appellanti.

Illi dwar il-kompetenza tal-Bord li jiddeciedi dwar l-illegalita' o meno ta' tibdiliet strutturali fil-fond, din il-Qorti tinnota li ghalkemm it-talbiet kienu specifici l-ebda eccezzjoni ma giet issollevata dwar il-kompetenza tal-Bord f'dak l-istadju mill-intimati, ghaldaqstant din il-Qorti fi stadju ta' Appell mhix ser tinoltra ruhha oltre fuq din il-lanjanza.

16. Illi dwar alterazzjonijiet strutturali gewwa fond mikri, inghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Carmen Sammut armla ta' Joseph et -vs- John P. Debono** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar it-18 ta' Mejju, 2005 illi:

'Fir-rigward tat-tieni aggravju riferibilment ghat-tibdiliet strutturali li l-intimat introduca fil-fond mikri jibda biex jigi senjalat in linea generali illi mhuwiex assolut il-principju illi fejn si tratta ta' alterazzjonijiet huwa dejjem neccessarju l-kunsens ta' sid il-fond. Huwa pacifikament accettat illi l-kerrej igawdi mid-dritt tal-jus variandi u allura fejn dawn l-alterazzjonijiet ma jbiddlux in-natura tal-fond, ma humiex ta' pregudizzju ghad-drittijiet tas-sid u huma necessarji jew utli ghat-tgawdija tal-fond, tali alterazzjonijiet huma konsentiti anke minghajr il-kunsens tas-sid. Ara ***Kollez. Vol.XXXVI PII p493;Vol.XLII PI p415****;*

*In effetti gie osservat mill-Qorti, b'citazzjoni tal-****Laurent*** *("****Principii di Diritto Civile****", Vol. XXV para. 253), illi l-principju "non deve essere inteso nel senso che il locatore non possa recare alcuna modificazione alla cosa, anche quando fosse necessaria ed utile al suo godimento; avendo il diritto di godere, bisogna che abbia la facolta`di adattare la cosa alle sue convenienzi, ai suoi bisogni."* (**Kollez. Vol. XXV P I p 206**). *Liema huma l-modifikazzjonijiet li l-inkwilin jista' legittimament jaghmel mhix haga li tista' tigi stabbilita "a priori ed in linea di massima ... bisogna avere riguardo alle particolari circostanze del caso". Ara* ***Kollez. Vol. XLV P I p 76****. L-importanti hu li l-fond ikun jista' jigi repristinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni (****Kollez. Vol. XXXVII P I p 156****);'*

Issa jekk jinghata harsa lejn ir-relazzjoni tal-membri teknici tal-Bord

redatta mil-Perit Borg Costanzi u l-Perit Saliba precizament fil-punt numru 2 jirrizulta li:

'PUNT 2: Illi, kif jidher mir-ritratti annessi mar-rapport, jidher illi saru nterventi kif deskritt:

1. Introduzzjoni ta' skylight fil-kcina,

2. Alterazzjoni f'tieqa fl-ewwel sular sabiex issir kamra 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.'

L-appellanti Joseph Debono fid-depozizzjoni tieghu li nghatat fis-seduta ta' nhar il-31 ta' Ottubru, 2016 ikkonferma li x-xoghol indikat fir-relazzjoni peritali tal-membri teknici sar minnu. Huwa qal:

'*Rigward il-kcina nghid li nofs il-bitha ga kienet mehuda mill-bitha kollha bhala kcina. Ix-xoghol ghamiltu tajjeb bil-konkos u ghamilt skylight. Nghid li dan ix-xoghol ghamiltu bil-permess tas-sid … Mistoqsi jekk ghamiltx alterazzjonijiet ohrajn kemm ilni nghix fil-fond, nghid li iva ghamilt kamra fuq il-bejt.*' (a fol. 172 sa fol. 174 tal-process quddiem l-ewwel Qorti).

Jirrizulta mid-depozizzjoni ta' Oliver Magro – rapprezentant tal-Awtorita' tal-Izvilupp u Ippjanar li applikazzjoni ghal zvilupp fil-fond 238, Triq Sant' Elena, Sliema qatt ma saret (ara depozizzjoni a fol. 20 tal-process quddiem l-ewwel Qorti).

Din il-Qorti taqbel mal-insenjament fuq enuncjat illi mhux kull alterazzjoni strutturali tirrikjedi l-kunsens tas-sid. Madanakollu f'dan il-kaz partikolari, fejn l-alterazzjonijiet m'humiex parzjali pero' jinvolvu l-kostruzzjoni ta' kamra fuq bejt, estenzjoni ta' kcina flok bitha u anke l-uzu ta' konkos, li jindika l-permanenza tal-alterazzjonijiet strutturali, bla dubju dawn kienu jirrikjedu l-kunsens immedjat tas-sid.

Issa filwaqt li entrambi Joseph u Monica Debono fid-depozizzjoni taghhom jixhdu li meta gew biex jestendu l-kcina huma talbu l-kunsens tas-sid, mhux l-istess xehdu dwar meta sar ix-xoghol tal-kostruzzjoni tal-kamra ta' fuq il-bejt. Filwaqt li Monica Debono ma ssemmi xejn dwar dan ix-xoghol, Joseph Debono jghid biss li huwa ghamel kamra fuq il-bejt pero' l-ebda accenn ma sar ghall-kunsens tas-sid. F'dan il-kuntest, kif gie osservat mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza fl-ismijiet **Catherine Genovese et -vs- Francis Schembri** deciza nhar is-16 ta' Dicembru, 2002 inghad:

> *'Illi, ankorke' kellu jinghad li 'expressis' ma nghata l-ebda kunsens jinsab enuncjat fid-dottrina (Laurent, Vol XXV para 253), a propositu ta' kambjamenti fil-fond lokat, illi l-kerrej ma huwiex inibit li jaghmel kwalunkwe modifikazzjonijiet li jkunu necessarji jew utili ghal godiment tieghu u ghal bzonnijiet tieghu, taht l-obbligu li jirrimetti kollox fl-istat pristinu f'gheluq il-kirja jekk is-sid ikun irid hekk.*
>
> *Fir-rigward il-gurisprudenza taghna hi wahda uniformi. Ara f'dan is-sens "**Gio Maria Cauchi –vs- Paolo Borg**", Appell Civili, 3 ta' Ottubru*

*1958; "**Matteo Spiteri –vs- Leonardo Attard et**", Appell Civili, 13 ta' Mejju 1963; "**Maria Stilon Depiro –vs- Giuseppa Falzon**", Appell Civili, 5 ta' Marzu 1965; "**Giuseppa Magro –vs- Farmacista Eric Mizzi**", Appell Civili 22 ta' Jannar 1971, fost bosta ohrajn.*

*Biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le wiehed ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi tal-kaz. Dan ghaliex mhux facli li dawn jigu formulati b'xi regola preciza u jkun perikoluz li wiehed jipprova jkun dommatiku in materja. Huwa veru li d-dottrina legali stabbilit certi linji gwida, ad exemplum, li t-tibdiliet ikunu parzjali, mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, u ma jippregudikawx lis-sid. B'danakollu stante li din il-materja hi wahda ta' apprezzament ta' fatt din necessarjament tithalla fl-ghaqli gudizzju tal-gudikant biex mill-provi jiddetermina l-legittimita' tal-kambjamenti, tenut s'intendi qies tan-necessita' u utilita' li ghandu l-kerrej ghall-ahjar tgawdija tal-fond. Hekk per ezempju l-bini ta' kamra ghat-toilet, u zewg gabubiet tal-injam ghall-annimali gew meqjusa bhala alterazzjonijiet parzjali ("**Maria Scerri –vs- Domenico Mifsud**", Appell Civili, 6 ta' April 1973). Sa ricentement din il-qaghda baqghet inalterabbli kif manifest fid-decizjoni "**Marie Louise Agius pro et noe – vs- Ingrid Mifsud illum mart l-Avukat Dottor Mark Chetcuti**", Appell, 20 ta' Novembru 1998.*

F'dan l-ahhar kaz citat l-inkwilina htegilha taghmel xoghlijiet biex strutturalment tassigura s-sigurta' tal-fond lilha mikri. Kif hekk jirrizulta f'dan il-kaz mix-xhieda ta' l-AIC Catherine Galea (fol 50) ix-xoghlijiet li saru huma ta' entita zghira u jistghu jigu rimossi billi jitkissru jew jitnehhew fi tmiem il-kirja.

*Ghall-kuntrarju fejn bhal fil-kaz fl-ismijiet "**Fr. Raymond Ellul et -***

__vs- Il-Kummissarju tal-Pulizija et__", Appell, 17 ta' Novembru 2000, ix-xoghlijiet gew determinati bhala ta' entita' kbira – bini ta' bosta ambjenti godda – li ma jaghmlux possibbli li l-fond jerga' jingieb ghall-istat li kien, la l-Bord u lanqas il-Qorti ma kellhom esitazzjoni jakkolju t-talba tas-sid, attiz il-fatt li dawn ma kienux xoghlijiet li wiehed seta' jiddeskrivihom bhala parzjali.

Fil-kaz de quo, rebus sic stantibus, ma jidherx li l-alterazzjonijiet u modifiki introdotti fil-fond lokat mill-intimat, anke jekk 'gratia argomenti' jigi injorat il-fatt tal-ghoti tal-kunsens mis-sidien, jimmerita l-estrem tas-sanzjoni tad-disposizzjoni tal-ligi fl-Artikolu 9 (a) tal-ligi specjali (Kap 69).

Finalment dwar l-aggravju tal-allegata rovina tal-fond lokat b'rizultat tax-xoghljiet effettwati, twiegeb tajjeb id-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tas-27 ta Frar 1996 in re "__Anthony Zammit et –vs- Charles sive Carmelo Mizzi__". F'dak il- kaz ukoll, similment ghall-argoment hawn imqanqal mill-appellanti kien gie sottomess illi l-alterazzjonijiet ezegwiti kienu irrendew il-fond mikri, li nghad li kellu valur antikwarju, irrimedjabbilment kompromess. Din il-prova ta' dan il-valur tal-fond ma ngabitx, kif lanqas ma tinsab manifestata ghal kollox fl-istanza hawn skrutinata. F'kull kaz minn dak li jirrizulta mill-korp tas-sentenza moghtija mill-Bord jidher li l-fond hu mizmum tajjeb u l-bidliet deskritti bhala ta' entita' zghira, ma znaturawx jew irrovinaw il-karattru tieghu.'

Illi l-fatt li l-bitha nghalqet kontra l-ligijiet tas-sanit u nbniet kamra fuq il-bejt minghjar il-permessi neccessarji ma jistax jigi kkunsidrat li dawn huma alterazzjonijiet strutturali parzjali tant li dawn jistghu jdahhlu lis-

sidien fi proceduri ta' nfurzar kontra taghhom mill-Awtorita' tal-Ippjanar b'riskju wkoll li jittiehdu proceduri kemm amministrattivi ghall-hlas mis-sidien ta' multi, hlas ta' spejjez biex l-istrutturi jitnehhew jew jigu legalizzati, kif ukoll proceduri kriminali. Certament dan kollu huwa ta' pregudizzju ghad-drittijiet tas-sidien.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak fuq premess din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll il-hames u sitt aggravji tal-appellanti.

Is-Seba' aggravju

17. Illi fis-seba' aggravju l-appellanti jissottomettu li Monica Debono ma gietx ikkunsidrata bhala nkwilina malgrad li hija zammet id-dritt ta' abitazzjoni u tgawdija fil-kuntratt ta' separazzjoni tas-26 ta' Novembru, 2012 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono. Jissottomettu li hija allontanat ruhha mill-fond 238 fi Triq Sant' Elena, Sliema stante li kellha tmur tirrisjedi ma' ommha minhabba l-invalidita' taghha u ghal dan il-fini pprezentat certifikat mediku rrilaxxat minn Dr Richard Camilleri (immarkat bhala Dok MD 2 a fol. 171 tal-process quddiem l-ewwel Qorti). L-appellanti jghidu li dan ic-certifikat mediku jorbot taht l-ewwel proviso tal-Artikolu 1555A tal-Kodici Civili.

Illi s-subinciz (1) tal-Artikolu 1555A tal-Kodici Civili riferit mill-appellanti jipprovdi kif isegwi:

'1) Fil-każ ta' dar għall-abitazzjoni, in-nuqqas ta' użu għall-abitazzjoni għall-perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555:

Iżda meta persuna ma tkunx ***użat il-fond mikri lilha minħabba li hija kienet temporanjament*** *assenti mill-fond minħabba f'xogħol, studji jew kura medika, dan ma jitqiesx bħala użu ħażin.'* (enfazi tal-Qorti)

Illi huwa ndubitat illi l-ewwel proviso tal-Artikolu 1555A tal-Kodici Civili qieghed unikament jitkellem dwar l-assenza tal-inkwilin mill-fond mikri minhabba f'xoghol, studji jew kura medika u mhux kif qeghdin jittentaw jargumentaw l-appellanti Debono. Il-fatt li l-appellanti Monica Debono marret tirrisjedi ma' ommha sabiex taghtiha l-assistenza medika *'...flok dahhaltha go home...'*, ma tinkwadrax ruhha fil-parametri tal-Ligi, fejn il-Ligi titkellem unikament ghall-assenza tal-inkwilin minhabba kura medika personali u mhux ta' terzi bhal fil-kaz prezenti. Illi fi kwalunkwe kaz din il-Qorti, mill-atti mihijiex konvinta li l-appellanti Monica Debono kienet nieqsa mill-fond minhabba l-allegata kura medika ta' ommha, izda hija moralment konvinta sal-grad rikjest mil-ligi li hija kienet nieqsa mill-fond ghaliex isseparat minn mal-appellant Joseph Debono u ghalhekk biddlet ir-residenza taghha. Ghalhekk jirrizulta li hija ghandha s-servizzi tal-Melita fuq fond iehor f'San Giljan u mhux fuq il-fond in kwistjoni.

Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll is-seba' aggravju tal-appellanti.

Decizjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tgħaddi sabiex taqta' w'tiddeċiedi dan l-appell billi tiċħad l-aggravji kollha tal-appellanti u tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-ismijiet premessi datata 29 ta' Jannar, 2019.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-appellanti.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Imħallef

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Reġistratur

Vera kopja

D/Reġistratur