MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2022

Appell Inferjuri Numru 119/2018 LM

Anna Castillo (K.I. 302855M), Carmen Peresso (K.I. 238653M)
u Mario Borg (Passaport Numru 2759932)
('l-appellati')

vs.

Joseph Zahra (K.I. 348543M) u Kim Zahra għal kull interess li jista' jkollha
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Joseph Zahra (K.I. 348543M)** [hawnhekk 'l-appellant'], minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] tal-25 ta' Ottubru, 2021, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord iddeċieda li għandu jiċħad l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati, filwaqt li laqa' t-talbiet tar-rikorrenti **Anna Castillo (K.I.**

302855M), Carmen Peresso (K.I. 238653M) u Mario Borg (Passaport Numru 2759932) [minn issa 'l-appellati'], u ipprefiġġa terminu perentorju ta' xahrejn għall-fini tal-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.

Fatti

2. Ir-rikorrenti spjegaw li huma sidien tal-fond 27, Triq l-Immakulata Kunċizzjoni, il-Gżira [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], liema fond huwa mikri lill-intimat Joseph Zahra, u tgħix miegħu hemm bintu minuri Kim. Ir-rikorrenti spjegaw li għal dan il-fond Zahra jħallas kera fl-ammont ta' €105 kull sitt xhur. Ir-rikorrenti qalu li l-intimat kiser numru ta' kundizzjonijiet tal-kirja, fosthom billi ħalla l-fond mikri lilu fi stat dilapidat u ħażin ħafna, u li lilhom irriżultalhom li l-intimat mhux jieħu ħsieb jagħmel il-manutenzjoni tal-fond. Ir-rikorrenti qalu wkoll li l-intimat bena strutturi f'dan il-fond mingħajr il-permess tas-sidien, u minħabba dawn l-istrutturi, il-valur tal-proprjetà qiegħed jonqos. Ir-rikorrenti qalu li minħabba f'dan il-ksur, ir-rikorrenti talbu li jirriprendu l-pussess lura tal-fond.

Mertu

3. Ir-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem il-Bord sabiex jiġi deċiż li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja, u talbu wkoll lill-Bord jiffissa terminu qasir li fih l-intimati jiġu ordnati jiżgumbraw mill-fond sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jirriprendu l-pussess tiegħu lura.

4. L-intimat min-naħa tiegħu eċċepixxa li l-fond in kwistjoni ilu mikri lilu diversi snin, u li kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, il-fond mhux fi stat dilapidat jew fi stat ħażin ħafna bħala manutenzjoni. L-intimat qal li l-iskop aħħari tar-rikorrenti huwa li dan il-fond ikun jista' jinkera lil terzi, u dan għaliex il-fond huwa miżmum fi stat tajjeb, tant li dak li r-rikorrenti qegħdin isejħulu bħala bini ta' strutturi, m'huwa xejn ħlief tqegħid ta' madum ġdid.

5. Il-Membri Tekniċi maħtura mill-Bord, il-Perit Mario Cassar u l-Perit Elena Borg Costanzi, aċċedew fil-fond u rrelataw li l-intimat kien għamel numru ta' bidliet fil-fond, fosthom it-tneħħija ta' motif/kwarniċa mal-bieb ta' barra, tibdil tal-bieb ta' barra, irtirar tal-bieb ta' barra mill-faċċata, u parti miz-zukklatura ġiet miksija bil-madum. Qalu wkoll li fuq in-naħa ta' wara tal-fond inbniet kamra tal-ħasil, b'tali mod li ġiet imblukkata tieqa li minnha kienu jittieħdu l-arja u d-dawl. Il-Membri Tekniċi tal-Bord irrelataw ukoll li f'dan il-fond tpoġġiet tieqa f'livell għoli li tagħti għal fuq il-proprjetà ta' terzi. B'żieda ma' dan, il-Membri Tekniċi tal-Bord spjegaw li s-saqaf tal-konkos rinfurzat tal-kċina jinsab fi stat ħażin ta' manutenzjoni, u jinsab f'periklu imminenti ta' kollass. Qalu wkoll li l-istat ta' dan is-saqaf tal-konkos huwa riżultat dirett tan-nuqqas ta' manutenzjoni regolari da parti tal-inkwilin. Il-Membri Tekniċi tal-Bord temmew jgħidu li waqt l-aċċess huma ġew infurmati li l-inkwilin kien għolla l-livell tal-bitħa ta' wara.

6. Ir-rikorrenti inkarigaw lill-**Perit Mary Grace Bartolo** sabiex taċċedi fil-fond sabiex tħejji ir-rapport tagħha. Il-Perit Bartolo xehdet quddiem il-Bord, li fil-fond sabet numru ta' nuqqasijiet, fosthom biċċiet tal-konkos li beda jaqa', ħadid maqtugħ mill-konkos, nuqqas ta' manutenzjoni tas-soqfa, il-bini ta' *washroom*

bla permess, u ħsara fil-ħitan minħabba li fil-fond m'hemmx qatran. Il-Perit Bartolo kkonstatat ukoll li l-bibien oriġinali fil-fond kienu nbidlu. Ix-xhud ippreżentat kopja tar-rapport li ħejjiet meta aċċediet fil-fond, li jinkludi wkoll numru ta' ritratti.

7. Ir-rikorrenti **Anna Castillo** xehdet li hi u r-rikorrenti l-oħra wirtu dan il-fond mingħand missierhom, wara li dan ġie nieqes. Qalet li dan il-fond kien ilu mikri diversi snin lill-intimat. Spjegat li darba minnhom ir-raġel tagħha kien ċempel lill-intimat biex jitolbu l-ħlas tal-kera, u l-intimat kien informa lir-raġel tagħha li s-saqaf tal-fond kien qiegħed jaqa'. Qalet li kien wara dan l-episodju li r-rikorrenti kienu inkarigaw perit sabiex tispezzjona l-fond.

8. Ir-rikorrent **Martin Castillo** xehed li meta daħal fil-fond kien ra li s-suffitt kien imdendel, u li kien jidher ċar li f'parti mis-saqaf kienet faqqgħet ix-xibka. Qal li huwa seta' jinnota li f'xi partijiet kien hemm ingress tal-ilma, u li fil-fond l-intimat kien bena xi strutturi mingħajr permess. Ix-xhud qal li l-intimat kien radam żewġ filati art biex l-art ġabha livell, u dan mingħajr ma għamel qatran, sabiex b'hekk beda jgħaddi l-ilma minn bejn il-pedamenti. Ix-xhud ikkonferma li għal dan ix-xogħol li sar mill-intimat, is-sidien ma taw l-ebda permess.

9. L-intimat **Joseph Zahra** fl-*affidavit* tiegħu xehed li huwa jgħix fil-fond numru 27, Triq l-Immakulata Kunċizzjoni, il-Gżira, li kien ingħata lilu mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali fl-1984. Qal li meta huwa daħal jgħix fil-fond, dan kien fi stat diżastruż u dak iż-żmien huwa ma kienx jaf min kien is-sid tal-fond għaliex dan qatt m'għamel kuntatt miegħu, għall-anqas għall-ewwel sentejn li matulhom huwa kien jgħix fil-fond. L-intimat qal li dak iż-żmien huwa

kellu x'jaqsam biss mad-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali, u huwa mill-ewwel kien talab permess sabiex ikun jista' jagħmel xi xogħol fil-fond. Qal li hu kien ġie infurmat li seta' jagħmel xogħol sabiex il-fond jiġi abitabbli, iżda ma setax jagħmel alterazzjonijiet strutturali fil-fond. L-intimat qal li huwa kien għamel ħafna xogħol f'dan il-fond, għaliex huwa ried imur jgħix fih bil-familja tiegħu. Kompla jgħid li kien bidel il-bieb ta' barra u dawwar il-bieb il-ġdid bl-irħam, għamel suffitt ma' kullimkien u fejn kien hemm madum imkisser kien irranġah. Qal li huwa kien talab ukoll permess mingħand id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali sabiex ikun jista' jgħolli l-bitħa minħabba li din kienet ta' periklu għat-tfal żgħar, u l-Perit tad-Dipartiment kien qallu li seta' jagħmel dawn ix-xogħlijiet. Qal li fil-bitħa kien hemm kamra, li hija l-istess waħda li hemm illum, u l-unika alterazzjoni li kien għamel hu kienet li bidel is-saqaf tagħha għax kien tal-*asbestos.* Qal li huwa qatt ma bena xi struttura ġdida kemm ilu jgħix f'dan il-fond. L-intimat qal li min-naħa tiegħu huwa dejjem ħa ħsieb is-saqaf tal-kċina, u kien għamel il-*membrane* u żebgħa tal-lastiku fuqu. Qal li persuna li kienet tgħix fil-fond sovrastanti kienet ħarġet speċi ta' terrazza li tagħti għal fuq is-saqaf tal-kċina, u din ta' kuljum kienet titfa' ilma għal fuq dan is-saqaf. Qal li huwa kien talab lil sid dan il-fond jieqaf milli jkompli jagħmel dan.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

10. Permezz tas-sentenza tal-25 ta' Ottubru, 2021, il-Bord iddeċieda li għandu jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat, jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u għaldaqstant ipprefiġġa terminu ta' xahrejn mid-data tas-sentenza għall-

iżgumbrament tal-intimati mill-fond u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidrat***

*Il-ġurisprudenza tagħna hija ferma u kostanti li s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament, li jissarraf fiha l-permess li jagħti dan il-Bord sabiex sid il-kera ma jirrilokax favur l-inkwilin, u li jista' jingħata biss għal waħda jew aktar mir-raġunijiet elenkati fl-**art. 9(a)** tal-Kap. 69, m'għandhiex tingħata b'leġġerezza jew awtomatiċità, partikolarment meta jirriżulta li sid il-kera kellu modi oħra, anqas ta' ħsara għall-inkwilin, li bihom seta' jikkawtela l-interessi tiegħu u jottjeni t-twettiq tal-obbligi lokatizji tal-inkwilin.*

*Dan ir-raġunament ġie applikat b'mod partikolari fir-rigward tal-kawżalitajiet li fuqhom jibbażaw din l-azzjoni tagħhom ir-rikorrenti odjerni. Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Frances Cassar vs B&M Supplies Limited** (fn. 7 1.12.2004 (per Imħ. Sciberras), ċitata aktar riċentement b'approvazzjoni mill-istess Qorti, issa diversament presjeduta, fis-sentenza **Emmanuel Vella nomine et vs Maria Garrett** (fn. 8 28.3.2017 (per Imħ. Ellul), kienet spjegat hekk it-tifsira ta' dawn il-kawżali:*

"Skont kif imfisser "it-terminu "ħafna" hu kapaċi li jiġi apprezzat oġġettivament imma hu wkoll miftuħ għall-interpretazzjoni soġġettiva ta' min irid jiġġudika. Anke għaliex **tali ħsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalità u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-ħsarat kienu jippreġudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur." – "Elizabeth Darmanin – vs – Rev. Kan. Anton Galea et", Appell, 24 ta' April, 1998;**

Issokta għalhekk jingħad f'din l-istess deċiżjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabbilità tiegħu, għandha twassal biex tiġġustifika r-ripreża tal-fond fuq din il-kawżali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħafna ħsarat";

Fi kliem ieħor il-ħsara trid tkun ta' ċerta entità u mhux ta' importanza żgħira. Kif deċiż, "minn dawn il-kliem tal-liġi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliż, huwa evidenti li l-ħsara konsiderevoli hemm kontempata hija dik materjali fil-fond, u mhux ħsara oħra ..." (Kollez.Vol. XXXVIII P. I p. 211);

Dan affermat, jinsab enunċjat ukoll illi "**ċertament wieħed mill-kriterji li jeskludi din l-entità jista' jkun dak tal-faċili riparabbilità tad-dannu" (Kollez. Vol. XLVII P. I p. 264) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jġiegħel lill-kerrej tiegħu jagħmel it-tiswijiet neċessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament.**

Ara wkoll f'dan is-sens sentenza fl-ismijiet "Paolo Farrugia – vs – Amante Murgo", Appell, 29 ta' April, 1996". *(fn. 9 enfasi tal-Bord)*

Dan ir-raġunament huwa sorrett mill-kunsiderazzjoni li sid il-kera dejjem għandu għad-dispożizzjoni tiegħu r-rimedji anke ġudizzjarji li jinforza t-twettiq tal-obbligi tal-inkwilin li jeżegwixxi t-tiswijiet meħtieġa fil-fond mikri, kemm fil-kors tal-kirja, u anke wara t-tmiem tagħha, bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet ġenerali tal-liġi tal-kiri fil-Kodiċi Ċivili. Fl-istess sentenza fuq ċitata ***Cassar vs B&M Supplies Limited*** *(fn. 10 supra), il-Qorti fakkret li* "meta [d-dannu] jirriżulta li "jkun ta' natura gravi u inġenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jiġux milqugħa mill-ewwel" (Kollez. Vol. XLII P. II p. 880) jintitolaw lil sid il-fond jaġixxi biex, anke fil-kors tal-kirja, jikkostringu lill-inkwilin li jkun ikkaġuna d-dannu jeżegwixxi l-obbligazzjonijiet tiegħu li jitnisslu mir-rapport lokatizju."

Kif qalet l-istess Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza ***Joseph Spiteri vs Catherine Ripard*** *(fn. 11 24.5.2006 ċitata b'affermazzjoni aktar riċentement fis-sentenza* ***Giovanna sive Jeanette Pocock vs Robert Cilia et,*** *Appell (Inferjuri), 29.2.2019), "*hu prinċipju ġenerali ta' liġi illi t-talba għar-ripreża minn sid ta' fond għandha tiġi milqugħa jekk il-kerrej tiegħu, inter alia, ikun naqas li jeżegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja. **Jinsab, però, kawtelat illi mhux kull nuqqas għandu jwassal biex kerrej jitlef il-pussess tal-fond mikri imma hu neċessarju li dak in-nuqqas ikun ta' ċerta importanza. Taħt dan il-profil il-materja tirreduċi ruħha għal waħda ta' grad.**" *(fn. 12 enfasi tal-Bord)*

*Fir-rigward, imbagħad, tal-kawżali tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri minħabba d-dewmien fl-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet ta' tiswija u manutenzjoni, il-Qrati tagħna adottaw il-ħsieb li n-nuqqas ta' manutenzjoni u tiswija, anke jekk dawn l-obbligi jinkombu fuq l-inkwilin "*m'għandux iwassal biex jiġġustifika r-ripresa tal-fond għal dawn ir-raġunijiet. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħsara ħafna u konsiderevoli fil-fond, kif hekk irid it-test tal-liġi fl-Art. 9 (a) tal-Kap. 69. Dak rilevat mill-membri tekniċi ... jista' jiġi riparat mingħajr is-sanzjoni drastika u estrema tal-iżgumbrament." *(fn. 13* ***Ġuża Camilleri et vs Raymond Chircop,*** *Appell (Inferjuri), 16.12.2002 ċitata b'approvazzjoni fis-sentenza* ***Philip Grech et vs Edwin Formosa et,*** *Appell (Inferjuri), 6.5.2019.)*

Fir-rapport tagħhom, il-Membri Tekniċi ta' dan il-Bord, il-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi kkonkludew is-segwenti:

Illi dan il-fond jikkonsisti f'terran illi ilu mibni madwar tmenin sena:

a) Il-Membri tal-Bord osservaw illi ċerta membri tal-faċċata ġew mibdula, kif indikat fir-ritratti, Appendix A)/1/2, Appendix B)1/2. Dawn il-bidliet, jikkonsisti

fit-tneħħija tal-motif/kwarniċa mal-bieb ta' barra, il-bieb ta' barra inbidel, ġie irtirat 'il ġewwa mill-faċċata u sar tal-aluminium. Illi aparti miz-zukklatura ġiet miksija bil-madum.

b) Illi fuq in-naħa ta' wara tal-fond, fil-bitħa ta' wara nbniet kamra tal-ħasil, illi mblukkat it-tieqa li minnha kienet tieħu l-arja u d-dawl, ambjent illi kien jikkwalifika bħala abitabbli. Illi l-esponenti nnutaw tieqa f'livell għoli illi tagħti għal fuq il-proprjetà ta' terzi.

c) Illi s-saqaf tal-konkos rinfurzat tal-kċina jinsab fi stat ħażin ta' manutenzjoni u hija l-fehma tal-esponenti illi dan huwa strutturalment fil-periklu ta' kollass. Għalhekk għandu jiġi mibdul b'urġenza. Meta l-esponenti Periti Tekniċi rrimarkaw illi s-soffitt qiegħed jgħatti l-istat perikolanti tas-saqaf tal-konkos għandu jitneħħa, l-inkwilin irrimarka illi dan ma kienx ser jagħmlu għax kien hemm biċċiet kbar ta' konkos illi kienu diġà waqgħu fuq l-istess soffitt. Illi hemm indikazzjoni illi l-istess ambjent illi fih hemm il-kċina, kien ġie miżjud mill-inkwilin.

d) Illi l-istat attwali ta' dan is-saqaf tal-konkos huwa kaġun dirett ta' nuqqas ta' manutenzjoni regolari mill-inkwilin għal dawn l-aħħar għoxrin/tletin sena.

e) Waqt l-aċċess, l-esponenti ġew infumati illi l-inkwilin kien għolla l-livell tal-bitħa ta' wara.

Hekk kif irrimarkat il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet ***Alberta Caruana Dingli et vs Rose Mifsud*** *(fn. 14 deċiża fl-20 ta' Mejju, 2019),* Il-Qorti tibda billi tosserva li l-inkwilin għandu jieħu ħsieb iħalleb il-bejt minn żmien għal żmien. Manutenzjoni li ma tinvolvix spejjeż kbar u li ssir sabiex jiġu ppreservati s-soqfa u min ikun qiegħed jagħmel użu tal-fond ma jsofrix minn perkolazzjoni ta' ilma. Il-Qorti tfakkar li hu obbligu ta' inkwilin li jinqeda bil-fond bħala missier tajjeb tal-familja (artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili), u jwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu sakemm ma jippruvax li dak li ġara ma kienx bi ħtija tiegħu. Inoltre, f'dan il-każ ma saret l-ebda prova li meta l-konvenuta rċeviet il-fond mingħand sid il-kera, irċevietu fi stat ħażin. Għalhekk għandha obbligu li fi tmiem il-kirja tagħti lura l-fond lil sidien il-kera fi stat tajjeb, u għalhekk hu d-dmir tagħha li tieħu ħsieb li l-fond ma ssirlux ħsara.

Illi l-Qorti tqis li r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw il-kawżali tagħhom li l-intimat ikkaġuna ħsarat tali tant serji bin-nuqqas ta' manutenzjoni matul iż-żmien. Dan għal diversi raġunijiet:

1) *Fl-ewwel lok, mhux kontestat li l-fond kien oriġinarjament rekwiżizzjonat u allura l-ewwel relazzjoni li l-intimat kellu kienet mal-Housing Department.*

Għalkemm ma jirriżultax meta l-fond ġie derekwiżizzjonat, iżda huwa paċifiku li llum din hija l-pożizzjoni.

f) *L-intimat jixhed li meta ħa l-post f'idejh dan kien fi stat diżastruż u li huwa talab il-permess tal-Awtorità biex iwettaq xogħlijiet sabiex jiġi fi stat abitabbli. Jixhed li huwa ċempel lil-Awtorità u ħa permess però ntqal lilu li ma jistax jagħmel alterazzjonijiet strutturali. Jixhed li kien mar Perit tal-Awtorità u tah il-permess biex isaqqaf il-bitħa. L-intimat però naqas li jressaq rappreżentant tal-Housing Authority sabiex almenu jittenta jġib il-prova ta' dak kollu allegat minnu. U l-Bord jirreferi wkoll hawnhekk għar-rapport tal-Membri Tekniċi minn fejn jirriżulta li* l-istat attwali ta' dan is-saqaf tal-konkos huwa kaġun dirett ta' nuqqas ta' manutenzjoni regolari mill-inkwilin għal dawn l-aħħar għoxrin/tletin sena. *F'dan il-perijodu l-fond kien f'idejn l-istess intimat u kien jinkombi fuqu li jagħmel manutenzjoni b'mod regolari fil-fond. Evidentement dan ma sarx min-naħa tiegħu.*

2) *In-nuqqas ta' manutenzjoni hija l-kawża li s-saqaf huwa perikolanti u f'periklu ta' kollass.*

3) *L-intimat xehed li l-ilma ġej minn fuq terrazza ta' persuna li tgħix f'fond sovrastanti għal dak odjern, iżda huwa evidenti li din hija biss skuża pwerili li nġabet 'il quddiem. L-intimat ma ressaq l-ebda prova li b'xi mod tissustanzja din l-affermazzjoni tiegħu.*

4) *Dan apparti l-fatt li nbniet kamra tal-ħasil b'tali mod li mblukkat tieqa u nfetħet tieqa għal fuq proprjetà ta' terzi. Ma tressqitx il-prova meta saru dawn ix-xogħlijiet iżda mhux kontestat li twettqu.*

Decide

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Joseph Zahra, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u għaldaqstant jipprefiġġi terminu perentorju ta' żmien xahrejn millum ai fini ta' żgumbrament.

Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-intimati."

<u>L-Appell</u>

11. Fl-1 ta' Novembru, 2021 il-konvenut ressaq appell mis-sentenza appellata, fejn talab lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata billi tiċħad it-talbiet tal-appellati, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet imressqa mill-appellant, jew

altrimenti tvarja u tirriforma l-imsemmija sentenza, u tordna *se mai* li l-appellant jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tar-riparazzjoni tas-saqaf li jinsab fi stat ta' periklu.

12. L-appellant qal li l-kawża mressqa mir-rikorrenti hija bbażata fuq l-allegazzjoni li l-appellant ħalla l-fond mikri lilu fi stat dilapidat u ħażin ħafna, kif ukoll li bena strutturi fil-fond mingħajr il-permess tas-sidien. Qal li waqt is-smigħ tal-kawża rriżulta li l-allegazzjonijet tal-appellati dwar l-istat ħażin tal-fond jikkonċernaw is-saqaf, filwaqt li l-istrutturi li allegatament inbnew mingħajr il-permess tas-sidien kienu l-għoli tal-livell tal-bitħa u l-kamra fl-istess bitħa. Qal li dwar is-saqaf mhemmx kontestazzjoni li dan kellu bżonn l-attenzjoni, iżda li l-Bord fil-konsiderazzjonijiet tiegħu naqas milli jikkonsidra li meta l-appellant daħal fil-fond dan għamel *membrane* u żebgħa tal-lasktu fl-imsemmi saqaf. Kompla jgħid li l-Bord għamel riferiment għal dik il-parti tax-xhieda tal-appellant fejn dan semma li l-ilma kien ġej minn fuq terrazza ta' persuna li tgħix fil-fond sovrastanti għal tiegħu, u qies li din hija 'skuża pwerili', meta l-appellant kien qiegħed jipprova jispjega li kien dan l-ilma u t-terrazza mibnija mill-okkupant tal-fond sovrastanti li qegħdin joħolqu problema biex issir il-manutenzjoni. L-appellant qal li kemm ilu jgħix fil-fond huwa ma bena ebda struttura, u l-Bord skarta din l-affermazzjoni, bir-riżultat li għamel bħala fatt li l-kamra in kwistjoni nbniet mill-appellant għaliex issemmiet fir-rapport tal-Perit *ex parte* u tal-Membri Tekniċi tal-Bord. Qal li l-eżistenza ta' din il-kamra m'għandhiex tfisser li din inbniet minnu.

13. L-appellant qal li l-alterazzjonijiet u tiswijiet li huwa kien għamel fil-fond, kienu saru bl-awtorizzazzjoni tal-Housing Department, peress li l-fond kien

ingħata lilu b'Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Qal li skont il-liġi, ladarba huwa kien qiegħed jokkupa dan il-fond bħala inkwilin, ir-relazzjoni tiegħu ma kinitx mas-sid imma mal-imsemmi Dipartiment.

14. L-appellant qal li huwa ilu jgħix f'dan il-fond mill-1984, l-alterazzjonijiet fil-faċċata kienu saru qabel ma daħal jgħix fil-fond, għaliex sabiex ingħata l-fond, kien sar sgass mill-pulizija u mill-armata. L-appellant qal li l-appellati qatt ma rrifjutaw il-kera, għajr meta bdew il-proċeduri odjerni.

15. L-appellant qal li dak ikkonstatat mill-Membri Tekniċi tal-Bord huwa bbażat fuq dak li raw, jiġifieri fuq it-tibdil fil-faċċata fejn hemm il-bieb ta' barra, il-kamra tal-ħasil fuq in-naħa ta' wara tal-fond, li l-Membri Tekniċi qalu li timblokka tieqa li tittieħed l-arja minnha, in-nuqqas ta' manutenzjoni fis-saqaf tal-kċina, u l-għoli fil-livell tal-bitħa. Qal li l-Membri Tekniċi però ma ppruvawx li dan ix-xogħol kien sar mill-appellant, u l-Bord naqas milli jikkonsidra li uħud mix-xogħlijiet saru bil-permess tad-Dipartiment li kien alloka dan il-fond lill-appellant, kif ukoll li l-appellant ma kellu l-ebda relazzjoni ma' sid il-fond.

16. L-appellant għamel riferiment għall-parti tas-sentenza appellata li tgħid li l-ġurisprudenza hi ferma u kostanti fis-sens li l-permess tal-Bord sabiex sid il-kera ma jirrilokax favur l-inkwilin, għandu jingħata biss għal waħda mir-raġunijiet imsemmija fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69, u li tali permess m'għandux jingħata b'leġġerezza jew awtomatiċità, partikolarment fejn jirriżulta li sid il-kera kellu modi oħra, li huma inqas ta' ħsara għall-inkwilin, li bihom seta' jikkawtela l-interessi tiegħu.

17. L-appellant temm jgħid illi ladarba l-proċeduri mibdija mill-appellati fil-konfront tiegħu huma dwar in-nuqqas ta' manutenzjoni tas-saqaf tal-kċina, l-appellati kellhom jersqu quddiem il-Bord sabiex dan jordna lill-appellant jagħmel ir-riparazzjonijiet neċessarji fis-saqaf tal-kċina, iżda mhux sabiex l-appellant jiġi żgumbrat mill-fond.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

18. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellant, u dan fid-dawl tar-risposta ntavolata mill-appellati u tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fid-deċiżjoni appellata. Fil-fehma tal-appellant, din il-Qorti għandha tilqa' l-eċċezzjonijiet mogħtija minnu quddiem il-Bord, jew inkella għandha tgħaddi biex tvarja s-sentenza mogħtija billi tordna lill-appellant jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-manutenzjoni tal-ħsarat li hemm fil-fond. Minkejja li l-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu jelenka disa' punti li jgħid li jikkostitwixxu l-aggravji tiegħu fir-rigward tas-sentenza appellata, uħud minn dawn 'l hekk imsejħa 'aggravji' m'huma xejn għajr allegazzjonijiet ta' fatt.

L-ewwel aggravju: *[l-appellati allegaw li l-appellant ħalla l-fond fi stat ħażin ta' manutenzjoni]*

19. L-appellant jgħid li l-azzjoni tal-appellati hija bbażata fuq l-allegazzjoni tagħhom li huwa ħalla l-fond in kwistjoni fi stat ħażin ħafna ta' manutenzjoni, u li huwa bena strutturi mingħajr il-permess tas-sidien. Fil-fatt jirriżulta li l-azzjoni tal-appellati ġiet istitwita minnhom għaliex kienu preokkupati bl-istat ħażin li dan il-fond tħalla fih, u għaliex saqaf partikolari ta' dan il-fond jinsab fi stat

imminenti ta' kollass. Mir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord kif ukoll mir-rapport tal-Perit *ex parte,* jirriżulta li l-istat li jinsab fih dan il-fond illum, huwa riżultat dirett tal-fatt li għal madwar tletin sena ma saret l-ebda manutenzjoni f'dan il-fond, f'liema perijodu ta' żmien il-fond in kwistjoni kien fil-pussess esklussiv tal-appellant. Billi kien jinkombi fuq l-appellant li jagħmel manutenzjoni b'mod regolari fil-fond, il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[l-istat tas-saqaf u l-istrutturi bla permess]*

20. L-appellant jgħid li waqt is-smigħ tal-kawża, irriżulta li l-appellati jilmentaw dwar l-istat ħażin tas-saqaf, u għaliex fil-fond inbnew numru ta' strutturi mingħajr il-permess tas-sidien. Mill-atti jirriżulta li s-saqaf tal-konkos jinsab mhux biss fi stat ħażin ta' manutenzjoni, iżda f'periklu imminenti ta' kollass. Matul il-proċeduri quddiem il-Bord, l-appellant saħaq li huwa dejjem fittex li jikseb il-permess tad-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali qabel għamel xi tibdil fil-fond. Iżda kif tajjeb osserva l-Bord, la nġabet prova li dan il-permess inkiseb u lanqas ma nġabet prova ta' meta dan il-fond ġie derekwiżizzjonat, u b'hekk l-appellant kellu jibni r-relazzjoni tiegħu mar-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond. Jirriżulta biss li qabel inbdew dawn il-proċeduri, l-appellant kien ilu snin jokkupa l-fond mingħajr qatt ma indenja ruħhu jagħmel xogħol ta' manutenzjoni regolari fih, u baqa' jgħix f'fond b'saqaf ikkundannat mingħajr m'għamel xejn biex jirranġa s-sitwazzjoni. Mir-rapport tal-Membru Tekniċi l-Bord, jirriżulta ċar li s-sitwazzjoni li dan il-fond jinsab fiha llum, hija biss riżultat tal-fatt li għal bosta snin ma saritx manutenzjoni regolari

fih. Ma nġabet l-ebda prova lanqas li l-appellant kien kiseb il-permess tad-Dipartiment sabiex seta' jibni l-istrutturi li qegħdin jostakolaw l-arja u d-dawl, jew li dawn kienu fil-fond meta dan ġie rekwiżizzjonat. Huwa evidenti iżda li dawn l-istrutturi huma illegali, saru mingħajr il-permess tas-sidien, u uħud minnhom qegħdin jikkawżaw aktar ħsara strutturali fil-fond minħabba l-mod kif inbnew. Il-Qorti għalhekk tqis illi dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tielet aggravju: *[l-appellant kien għamel xi xogħol meta daħal fil-fond]*

21. L-appellant jgħid li huwa ħassu aggravat ukoll bis-sentenza appellata għaliex il-Bord naqas milli jikkonsidra li meta huwa kien daħal fil-fond, kien għamel *membrane* fis-saqaf, kif ukoll kien applika żebgħa tal-lasktu. Li ma jgħidx l-appellant huwa li daħal f'dan il-fond mat-38 sena ilu, u minn dak li rriżulta fil-proċeduri, ma saret l-ebda manutenzjoni ulterjuri fil-fond fuq medda ta' aktar minn tletin sena. Kienet din it-traskuraġni tal-appellant li wasslet biex dan il-fond illum jinsab fl-istat 'dilapidat' li jinsab fih. Huwa fatt magħruf li kull ħaġa li ssir fil-bini, partikolarment trattamenti bħall-*membrane,* għandhom terminu ta' skadenza, u għall-Qorti dan l-aggravju tal-appellant jammonta għal stqarrija li għajr għal xi xogħlijiet li għamel biex irrenda dan il-fond abitabbli meta daħal jgħix fih, l-appellant m'għamel l-ebda xogħlijiet oħra ta' manutenzjoni f'dan il-fond fiż-żmien kollu Ii ilu jokkupah. Din il-Qorti ma tarax lanqas għal liema raġuni l-allegata imġiba ta' terz li jgħix fil-fond sovrastanti, kellha tkun ta' xkiel biex l-appellant jagħmel ix-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa, apparti l-fatt li lanqas ta' dan ma nġabet ebda prova.

Ir-raba' aggravju: *[mhux minnu li huwa bena xi strutturi fil-fond]*

22. L-appellant jgħid li huwa ħassu aggravat għaliex il-Bord allegatament skarta s-sottomissjoni tiegħu li huwa qatt ma bena strutturi fil-fond. Qal li minkejja li huwa minnu li fil-fond hemm kamra mibnija illegalment, il-Bord ma kellux jikkonkludi li din fil-fatt inbniet minnu.

23. Il-Qorti tqis li l-eżistenza ta' strutturi evidentement mibnija illegalment fil-fond, ma kinitx ir-raġuni waħdanija għalfejn il-Bord iddeċieda li l-appellant għandu jiġi żgumbrat mill-fond. Fil-fatt anki l-Membri Tekniċi l-Bord irrimarkaw rigward din in-nuqqas ta' prova dwar meta inbniet din il-kamra. Iżda l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li l-appellant ilu diversi snin jgħix fil-fond li huwa ħalla li jiddeġenera, b'diversi illegalitajiet fih li saħansitra jxekklu d-dawl u l-arja ġo fih, u l-appellant ma jirriżultax li qatt ilmenta mas-sidien tal-fond dwar il-kundizzjoni tal-fond li kien qiegħed jgħix fih, kif ukoll ma għamel xejn biex itejjeb is-sitwazzjoni tiegħu.

Il-ħames aggravju: *[il-fond ingħatalu mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali]*

24. L-appellant jgħid li huwa kien ingħata pussess tal-fond wara li nħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u għalhekk huwa ma kellu l-ebda relazzjoni mas-sidien tal-fond, stante li l-unika relazzjoni li huwa kellu bħala inkwilin kienet mad-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali.

25. Dwar dan l-istat ta' fatt m'hemm l-ebda kontestazzjoni da parti tal-appellati, u l-Qorti m'għandhiex wisq konsiderazzjonijiet x'tagħmel fir-rigward. Fil-proċess ma nġabet l-ebda prova dwar meta dan il-fond ġie derekwiżizzjonat, jew minn meta bdiet ir-relazzjoni lokatizja tal-appellant mas-sidien atttwali tal-fond, l-appellati. Li huwa żgur però li l-appellant naqas bil-kbir milli jħares l-obbligi tiegħu bħala *bonus paterfamilias* kif kien obbligat li jagħmel, u li hu dan il-fattur waħdieni li wassal lill-appellati jibdew proċeduri quddiem il-Bord għar-ripreża tal-fond.

Is-sitt aggravju: *[alterazzjonijiet li saru qabel l-appellant daħal jgħix fil-fond]*

26. L-appellant jgħid li biex ingħata dan il-fond kien sar żgass minn uffiċjali tal-pulizija fil-preżenza ta' uffiċjali tal-armata. Jgħid li uħud mill-alterazzjonijiet fil-fond saru qabel ma ngħata pussess tiegħu, u l-appellati qatt ma rrifjutaw li jaċċettaw il-kera mingħandu, għajr wara li istitwew il-proċeduri odjerni.

27. Il-Qorti tqis li dan l-aggravju m'huwa tal-ebda sostenn għall-każ li qiegħed jipprova jagħmel l-appellant. Għal din il-Qorti, u għall-Bord qabilha, huwa suffiċjenti l-fatt li l-appellant naqas, għal dawn l-aħħar tletin sena, milli jagħmel it-tiswijiet ordinarji meħtieġa fil-fond, bir-riżultat li llum il-ħsara hija waħda kbira ħafna, tant hu hekk li hemm saqaf li jinstab fi stat imminenti ta' kollass. Milli jidher l-appellant lanqas m'huwa jiddejjaq jgħix f'din is-sitwazzjoni ma' bintu minuri, u donnu li għadu qiegħed jaħsibha qabel jagħmel dak li għandu jagħmel biex is-saqaf in kwistjoni ma jibqax ta' periklu għalih u għal min jgħix miegħu.

Is-seba' aggravju: *[ebda prova li kien hu li għamel ix-xogħlijiet illegali]*

28. L-appellant jgħid li minkejja l-konstatazzjonijiet li saru dwar l-illegalitajiet li hemm fil-fond, la l-Membri Tekniċi tal-Bord u lanqas il-Perit *ex parte* ma kkonfermaw li dawn ix-xogħlijiet fil-fatt saru minnu.

29. Dan huwa argument li l-appellant jirrepeti bosta drabi u jsejjes l-appell tiegħu fuqu. Il-Qorti diġà għamlitha ċara li ma nġibdu l-ebda konklużjonijiet dwar dawn l-istrutturi u min għamilhom, iżda li huwa żgur hu li l-appellant irid iwieġeb għall-fatt li fuq medda ta' tletin sena huwa m'għamel l-ebda xogħol ta' manutenzjoni regolari fil-fond, bir-riżultat li issa mhemmx mod ieħor kif jiġi deskritt dan il-fond għajr bħala wieħed 'dilapidat'.

It-tmien aggravju: *[deċiżjoni ta' żgumbrament m'għandhiex tingħata b'leġġerezza]*

30. L-appellant iċċita il-parti tas-sentenza appellata fejn sar riferiment għall-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna li tgħid li deċiżjoni dwar l-iżgumbrament ta' inkwilin minn fond, m'għandhiex tingħata b'leġġerezza jew b'mod awtomatiku. Il-Qorti tirrileva li s-sentenza tal-Bord ma ngħatax b'leġġerezza, iżda biss wara li kkonsidra li l-appellant ilu snin jabdika mir-responsabbilitajiet tiegħu ta' missier tajjeb tal-familja, ħalla l-fond jiddeterjora, u kien biss issa li qiegħed jiġi mhedded bl-iżgumbrament, li qiegħed joffri li jagħmel tajjeb għall-ispejjeż meħtieġa għar-riparazzjonijiet tal-fond.

Id-disa' aggravju: *[it-talba tar-rikorrenti kif kellha tkun]*

31. L-appellant jgħid li permezz tat-talba tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti hawnhekk appellati, kellhom jitolbu mhux l-iżgumbrament tiegħu mill-fond, iżda kellhom jitolbu lill-Bord jordna lill-appellant jagħmel ir-riparazzjonijiet meħtieġa a spejjes tiegħu.

32. Il-Qorti hawn tirrileva li l-appellant offra li jagħmel tajjeb għar-riparazzjonijiet meħtieġa fil-fond, wara li ngħatat is-sentenza mill-Bord. Kuntrarjament għall-pożizzjoni li qiegħed jieħu issa waqt l-appell, l-appellant fl-eċċezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord, saħaq li mhuwiex minnu li dan il-fond għandu bżonn riparazzjonijiet estensivi, u allega li l-fond tant jinsab fi stat tajjeb, li l-appellati qegħdin jitolbu għar-ripreża tiegħu sabiex ikunu jistgħu jikruh lil terzi.

In vista ta' din il-pożizzjoni kontradittorja tal-appellant, u anki ta' dak li jirriżulta mill-provi, din il-Qorti tqis illi dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord huma a karigu tal-appellant, filwaqt li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri huma wkoll a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur