MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2012

Appell Civili Numru. 64/1993/1

L-Eccellenza Tieghu t-Tabib Dottor Alexander Cachia Zammit, Charles Cachia Zammit f'ismu proprju u bhala mandatarju generali ta' Joseph Cachia Zammit; Vincent Cachia Zammit, Suor Colomba tas-seklu Camilla; il-Perit Arkitett u Inginjier Civili Richard England Sant Fournier; Mary armla minn Anthony Falzon Sant Manduca, Veneranda *sive* Wanda Bradshaw armla minn John Bradshaw, f'isimha proprju u bhala mandatarja generali ta' Marianne mart Keith Begot, Philip Bradshaw, Richard Bradshaw u Maureen Crossey; il-Markiza Evelyn armla minn James Cassar Desain; il-Markiz Anthony Cassar Desain; Michael Cassar Desain; Veronica mart Bernard Brockdorff f' isimha proprju u bhala mandatarja generali ta' Lawrence Cassar Desain; Anne mart Mario Said, Christine mart Lino Delia f'isimha proprju u bhala mandatarja generali ta' Nathalie mart Paul Saville; Lilian Ina mart John Bugeja; Berta mart Joseph Camilleri; Alfred Falzon Sant Manduca; Sean Bradshaw; Caroline mart Joseph Falzon u Anna mart Godfrey Abela.

vs

Carmelo Farrugia, Vincenzo Farrugia, Spiridione Farrugia, Guido Farrugia, Lucy armla minn Domenico Farrugia, Joseph Farrugia u Winifred mart Austin Muscat Scerri.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fis-7 ta' Jannar 1998 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzjat s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi: -

"*Il-Bord,*

Ra r-rikors fejn ir-rikorrenti ippremettew:

Illi l-intimati jikru minghandhom il-fond ossia hanut fil-Belt Valletta, fi Triq ir-Repubblika, li jgib in-numru mitejn wiehed u hamsin (251) bil-kera korrispettiva ta' sittin lira maltin (Lm 60) fis-sena li jithallsu kull sitt (6) xhur bil-quddiem, l-ahhar skadenza taghlaq fil-wiehed u tletin (31) ta' Ottubru 1993.

Illi dan il-fond gie sullokat minghajr il-kunsens espress tas-sidien.
Illi, in oltre, l-intimati ezegwew, ossia ppermettew, alterazzjonijiet strutturali f'dan il-fond minghajr il-kunsens espress tas-sidien.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu riverentement li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond fuq l-imsemmi fi tmiem il-prezenti perjodu ta' rilokazzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati fejn esponew:

Illi preliminarjament l-atti jridu jigu legittimati peress li l-intimat Vincenzo Farrugia huwa mejjet u l-uniku eredi tieghu huwa l-intimat Joseph Farrugia.

Illi l-kera tal-fond in kwistjoni huwa ta' Lm 60 fis-sena u mhux Lm 20.

Illi minghajr pregudizzju tal-premess l-esponenti ma is-sullokawx il-fond mikri u lanqas ghamlu alterazzjonijiet fih.

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Ra id-dokumenti esebiti;

Semgha id-deposizzjonijiet ta whud mill-kontendenti;

Semgha t-trattazzjoni tar-rikors; u

Ikkunsidra illi:

Bil-verbal tat-30 ta' Novembru 1993 u d-digriet tal-20 ta' Jannar 1994 in-nuqqasijiet allegati mill-intimati bir-risposti preliminari taghhom gew soddisfatti u ghalhekk il-Bord mhux ser jiehu iktar konjizzjoni tal-istess l-ewwel zewg risposti.

*Fil-meritu, r-rikors huwa bbazat fuq zewg kawzali. L-ewwel raguni hija dik ta sullokazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens espress tas-sid kontemplata fl-**artikolu 9 (a) tal-Kap. 69** u t-tieni wahda hija dik ta alterazzjonijiet strutturali.*

*Ghalkemm din it-tieni raguni, kif miktuba fir-rikors, m'hiex kontemplata mill-**Kap. 69**, mid-deposizzjonijiet ta uhud mir-rikorrenti jirrizulta car illi r-riferenza hija ghall-kawzali ta' nuqqas ta' ezekuzzjoni tal-kundizzjonijiet tal-kirja, kontemplata ukoll mill-imsemmi **Artikolu 9**, u dan gie hekk apprezzat ukoll mill-intimati li jichdu li saru tali alterazzjonijiet.*

In sostenn tal-allegazzjoni taghhom illi l-intimati ssullokaw il-fond, ir-rikorrenti ipproducew kopja ta' kuntratt tat-28 ta' Lulju 1981 (DOK ACZ2 a fol. 30 tal-process, accettata mill-intimati bhala kopja vera tal-original), fejn jirrizulta illi l-intimati ddikjaraw illi huma l-ilkoll ko-inkwilini tal-fond in

kwistjoni u, biex jirregolaw ir-relazzjonijiet bejniethom dwar il-gestjoni tan-negozju fil-fond in kwistjoni u l-amminstrazzjoni tal-istess fond, ghaddew lil wiehed minnhom, l-intimat Joseph Farrugia, l-amministrazzjoni tal-haga in komuni, u cioe' d-dritt tal-lokazzjoni u l-avvjament tal-fond 251, Triq ir-Repubblika, il-Belt, Valletta.

In kumpens, Joseph Farrugia obbliga ruhhu li jhallas lill-ko-inkwilini l-ohra somma ta' LM2000 fis-sena, waqt li baqa' responsabbli li jhallas sehemu mill-kera lis-sidien flimkien mal-ko-inkwilini l-ohra, l-intimati l-ohra.

Mil-kumpless tal-klawsoli u kundizzjonijiet pattwiti f'dan l-istess kuntratt u rrispettivament mid-dicitura uzata, jirrizulta illi l-intenzjonl tal-ko-inkwiiini ntimati, kienet li jghaddhu l-avvjament tan-negozju fil-fond in kwistjoni lill-wiehed minnhom versu kumpens annwu biex jaghmel tajjeb ghall-qligh li issa kien ser jibqa fl-intier tieghu ghand l-amministratur.

Evidentement, biex jissalvagwardaw l-interess taghhom il-ko-inkwilini insistew illi l-lokazzjoni tibqa tghajjat lilhom ilkoll u l-kera tithallas lis-sidien minnhom ilkoll pro rata, kif ukoll ipprovdew li l-licenzji kummercjali jibqghu ukoll jithallsu bejniethom kollha.

Dan kien presumibilment dettat mill-fatt illi n-negozju ma setghax jibqa gestit mill-ko-inkwilini kollha f'daqqa anke minhabba id-dimensjonijiet limitati tal-fond mikri.

Ghalhekk dan il-ftehim, permezz ta liema l-ko-inkwilini ghaddew l-amminstrazzjoni u l-avvjament tal-hanut lil wiehed minnhom, waqt li zammew f'isimhom il-lokazzjoni u l-licenzji relattivi ghall-kummerc gestit fil-fond, ma jistghax jitqies li jammonta ghal sullokazzjoni.

Il-fond in kwistjoni huwa ppjantat fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' lokazzjoni (fol. 29) u, kif anke jirrizulta mir-relazzjoni tal-membri teknici li ghandha titqies li tifforma parti integrali minn din id-decizjoni, jikkonsisti f'kamra wahda sovrastanti ghall-hanut bin-numru 250 fi Triq ir-

Repubblika, Valletta, u f'tarag li mill-bieb numru 251 iwassal ghall-din il-kamra.

Dwar l-alterazzjonijiet strutturali allegati, jirrizulta li dawn jikkonsistu f'komunikazzjoni tal-kamra principali tal-fond mal-hanut kontigwu f'numru 252 fl-istess triq, waqt li t-tarag u intrata gew segregati ghalihom u jservu bhala vetrina ghall-imsemmi hanut f'numru 252, Triq ir-Repubblika. Dawn gew ukoll ikkonstatati mill-membri teknici fir-rapport taghhom.

*Sabiex dawn l-alterzzjonijiet strutturali jistghu iwasslu ghall-akkoljiment tat-talba tas-sidien dawn iridu wkoll ikunu ammontanti ghal nuqqas ta' ezekuzzjoni tal-kundizzjonijiet tal-kiri kif jiddisponi l-**artikolu 9 (a).***

Il-kuntratt ta' lokazzjoni tas-26 ta Dicembru 1944 (Dok. ACZ1 a fol. 17) jipprovdi fil-klawsola (4) illi:

'Il-condutturi icollom, jekk u meta iridu, d-dritt li jikkonfinaw l-imsemmi mezzanin ma beni contigui ...... bil condizioni pero' illi, meta tispicca dina l-locazioni, l-imsemmi mezzanin jerga jigi segregat minn mal beni li maghhom icun icconfinat.'

Dan jimplika li l-inkwilini kienu biss awtorizzati li jniffdu l-fond mikri ma fond iehor kontigwu u konsegwentement kienu prekluzi milli jaghmlu xogholijiet jew alterazzjonijiet ohra skont il-kondizzjonijiet pattwiti.

Ghalhekk il-ftuh ta' access bejn il-kamra principali u l-hanut kontigwu fin-numru 252 ma jmurx kontra l-kundizzjonijiet tal-kiri.

Izda l-istess ma jistghax jinghad ghar-rigward tas-segregazzjoni tat-tarag u entrata mil-kumplament tal-fond. Din m'hiex alterazzjoni kontemplata fil-kuntratt ta' lokazzjoni u lanqas ma setghet tkun billi din l-alterazzjoni fil-fatt timplika s-segregazzjoni tal-kamra mikrija mill-access propriju taghha.

*Inoltre l-**Kodici Civili fl-Artikolu 1564 (1)** tassativament jipprovdi li:*

"L-kerrej, matul il-kiri, ma jista jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti maghmula minghajr dak il-kunsens".
Jirrizulta ghalhekk ukoll li anke tibdil li jista jikkwalifika bhala miljorament huwa prekluz.

Izda, kif gie ritenut minn dan il-Bord fis-sentenza tieghu tat-8 ta Ottubru 1997 fir-rikors numru 106/96 fl-ismijiet ***'Carmelo Stivala vs MTS. Limited'***

'l-interpretazzjoni ta' dan l-Artikolu li nghatat kostantement mhiex wahda restrittiva u tibdil li 'huwa parzjali u mhux ta' mportanza kbira, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikax id-drittijiet tal-proprjetarju, u l-alterazzjoni hi necessarja u utili ghat-tgawdija tal-post, u l-fond jista jigi ripristinat kif kien qabel meta spicca l-lokazzjoni. ***(Ara sentenza Prim'Awla 27.05.94 Deguara Caruana Gatto vs Buhagiar u ohrajn hemm kwotati)*** *gie ttolerat u mhux ikkunsidrat bhala ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja li tivvjeta l-alterazzjonijiet strutturali.'*

F'dan il-kaz pero' jistgha jinghad li s-segregazzjoni tal-kamra mikrija mill-access proprju taghha (u dan sabiex l-istess entrata sserva bhala vetrina ghal hanut iehor ta' terzi u sabiex il-kumplament tal-fond iservi bhala accessorju ghall-istess hanut iehor ta' terzi) tikkwalifika bhala parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikax id-drittijiet tal-proprjetarju, u l-alterazzjoni hi necessarja u utili ghat-tgawdija tal-post?

Definitivament li le. Infatti l-alterazzjoni serviet biex eliminat kull importanza li setgha kellhu l-fond bhala fond kummercjali ghalih innifsu u l-utilita' tal-fond mikri giet tikkonsisti eskussivament fl-agevolazzjoni tat-tgawdija ta' hanut iehor ta' terzi u l-istess fond sar biss accessorju ta' hanut iehor - Il-preguddizzju tas-sidien huwa evidenti u

minflok li l-alterazzjoni waslet ghat-tgawdija ahjar tal-fond mikri iffavoriet it-tgawdija ta fond iehor.

*Inoltre u fi kwalunkwe kaz din l-interpretazzjoni espansiva tal-**artikolu 1564 tal-Kodici Civili** ma tistax tigi wkoll applikata ghar-regoli eccezzjonali tal-**Kap. 69**.*

*'Kif gie ritenut minn dan il-Bord fid-decizjoni tieghu tas-27 ta Novembru 1996 fir-Rikors Nru 82/88B fl-ismijiet: **'Marie Louise Agius, f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' Dr George Manara, assenti vs. Ingrid Mifsud illum mart l-Avukat Dr Mark Chetcuti'** l-istess ma jistghax jinghad fil-kaz ta' kirjiet li huma soggetti ghar-regoli eccezzjonali tal-**Kapitolu 69**.*

'Il-provvedimenti ta' din il-ligi specjali jidderogaw mill-principji generali li jakkordaw lis-sid l-ampja tgawdija tal-proprjeta' tieghu u fil-fatt jimponu fuq l-istess sid obbligu ta' sussidju minghajr kumpens a beneficcju tal-kerrej.

Ghaldaqstant l-obbligi tal-kerrej kif imposti bil-Kap. 69 ma jippermettux dik l-interpretazzjoni esteza li tista tinghata l-obbligi imposti taht il-ligi generali u ghalhekk fil-fehma ta' dan il-Bord, il-kundizzjonijiet tal-kiri imsemmija mill-istess Kap. 69 ghandhom ikunu interpretati ristrettivament biex ma jigix aggravat ulterjorment il-piz li jrid jerfa s-sid.

*Fi kwalunkwe kaz, fil-kwistjoni odjerna, jirrizulta li t-tibdil effettwat mill-intimat, ghalkemm huwa parzjali u ma jimplikax xogholijiet estensivi biex il-fond jigi ripristinat, definitivament ma' jikkawlifikax bhala miljoramenti jew almenu xogholijiet utili ghat-tgawdija tal-fond meta wiehed jikkunsidrahom oggettivament, kif suppost **('Carmelo Stivala-v-MTS. Limited' - 8 ta' Ottubru 1997)**.*

*Ghaldaqstant il-Bord isib illi l-imsemmija segregazzjoni tal-entratura mill-korp tal-fond mikri tikkostitwixxi alterazzjoni strutturali li tmur kontra l-kundizzjonijiet tal-kiri u ghalhekk, a tenur tal-**artikolu 9 tal-Kap. 69**, jilqa t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond mikri u ghall-fini tal-izgumbrament mill-intimati jipprefiggi t-terminu ta' tlett (3) xhur mill-lum.*

Bl-ispejjes kontra l-intimati".

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph, Neville, Victor, Rosette, Mario u Noel ahwa Farrugia, Guido Farrugia, Lucy Armla minn Domenico Farrugia, Joseph Farrugia, Austin Muscat Scerri armel ta' Winifred, Erica Muscat Scerri, Maria mart Vanni Hili u Domenica mart Wallace Fino datat 6 ta' Dicembru 2011 fejn talbu lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnhom mressqa tilqa' l-appell odjern tal-appellanti billi tirriforma s-sentenza hawn appellata tas-7 ta' Jannar 1998, u fil-waqt li tikkonferma dik il-parti li fiha l-Bord li Jirregola l-Kera cahad l-ewwel kawzali mressqa mir-rikorrenti fir-rigward tas-sullokazzjoni, tirrevokaha u thassarha f'dik il-parti fejn giet milqugha t-tieni kawzali rikorrenti dwar l-alterazzjoni u l-ksur konsegwenzjali tal-kondizzjonijiet tal-kirja, u konsegwentement tilqa` l-eccezzjonijiet tal-intimati billi tichad it-talbiet kollha rikorrenti. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellati.

Rat ir-risposta u appell incidentali tal-appellati kollha datata 29 ta' Dicembru 2011 a fol 31 tal-process fejn talbu lill-Qorti joghgobha tichad l-appell inerpost mill-konvenuti nhar is-6 ta' Dicembru 2011 u sabiex tilqa' l-appell incidentali tal-atturi b' dan illi tirriforma s-sentenza tas-7 ta' Jannar 1998 moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet fuq premessi billi filwaqt illi tikkonferma dik il-parti tas-sentenza li permezz taghha l-istess Bord sab illi s-segregazzjoni tal-entratura mill-korp tal-fond mikri tikkostitwixxi alterazzjoni strutturali li tmur kontra l-kundizzjonijiet tal-kiri, dik il-parti tal-istess sentenza li permezz taghha l-istess Bord laqa' it-talba tal-atturi u awtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond mikri, u dik il-parti tas-sentenza li permezz taghha l-istess Bord ippreferigga terminu ta' tliet (3) xhur ghall-izgumbrament tal-konvenuti, thassar u tirrevoka dik il-parti tal-istess sentenza li permezz taghha gie deciz illi ma kenitx sehhet sullokazzjoni tal-fond mikri mill-atturi lill-konvenuti, u minflok tghaddi sabiex tiddeciedi illi dan l-istess fond kien hekk sullokat minghajr il-kunsens espress tas-sidien, bl-ispejjez kemm tal-ewwel istanza u kif ukoll tal-prezenti

istanza, inkluzi dawk tal-appell interpost mill-konvenuti, jkunu a karigu tal-istess konvenuti.

Rat ir-risposta ta' Joseph, Neville, Victor, Rosette, Mario u Noel ahwa Farrugia, Guido Farrugia, Lucy armla minn Domenico Farrugia, Joseph Farrugia, Austin Muscat Scerri armla ta' Winifred, Erica Muscat Scerri, Maria mart Vanni Hili u Domenica mart Wallace Fino, ghall-appell incidentali tal-appellati datata 23 ta' Jannar 2012 a fol 40 tal-process fejn talbu lill-Qorti joghgobha tichad l-appell incidentali interpost mill-atturi u ghaldaqstant tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera limitatament in kwantu dan cahad l-ewwel kawzali mressqa mill-atturi fir-rigward tas-sullokazzjoni u mill-bqija l-esponenti jzommu ferm mat-talbiet imressqa minnhom fl-appell taghhom. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellati.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-8 ta' Mejju 2012.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-8 ta' Mejju 2012 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Alex Schembri ghall-appellat, u Dr. Mark Portelli ghall-appellanti. Il-Qorti nnotat li l-process tal-ewwel istanza mhux allegat ma' dawn l-atti u ordnat li dan isir minnufih. Il-process kien gie esebit fil-kawza Kostituzzjonali mismugha minn din il-Qorti hekk presjeduta, deciza fis-17 ta' Novembru 2011. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghad-29 ta' Novembru 2012.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi datata 7 ta' Jannar 1998

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-aggravji huma li (a) l-Bord tal-Kera naqas li jsemmi l-klawsoli tal-kera tas-sena 26 ta' Dicembru 1944; (b) ma jaqblux li l-alterazzjoni serviet biex jigi eliminat kull importanza li seta' kellu l-fond bhala fond kummercjali ghalih innifsu; (c) kien hemm rinunzja tad-drittijiet ghaliex is-sidien baqghu jaccettaw il-kera sa 40 sena wara li kien inbena l-fond; (d) ix-xhieda tas-sidien hija mimlija inkonsistenzi.

Illi l-appell incidentali huwa fis-sens li kien hemm fil-fatt sullokazzjoni tal-fond skont kuntratt datat 28 ta' Lulju 1981.

Illi dwar l-ewwel aggravju jinghad li fil-fatt is-sentenza ghamlet riferenza ghall-kuntratt imsemmi, izda skont din il-Qorti ma tatx effett ghall-portata tieghu u dan peress li jirrizulta li dak li kien mikri kien il-fond il-gdid li kellu jinbena fi spazju gia okkupat mill-mezzanin fit-triq imsemmija, u ghalhekk il-fond kellu jinbena mill-gdid mill-inkwilini taht id-direzzjoni tal-Perit indikat fi klawsola 3 kif kien il-mezzanin, skont kif ic-cirkostanzi jesigu u bi ftehim mas-sidien, u inghataw ukoll il-fakolta' skont klawsola 4 li jikkonfinaw l-istess fond ma' dak kontigwu, b'dan li fi tmien il-kirja dan jergghu jissegregawh.

Illi minn dan jidher li l-fond inbena skont id-disposizzjonijiet tal-kuntratt u allura bil-benessere tas-sidien u mix-xhieda prodotta jirrizulta li l-fond baqa' kif kien minn dik id-data li nbiet u ma' saru ebda tibdiliet ohra u hawn issir riferenza ghax-xhieda tal-Eccellenza Tieghu Dr. Alexander Cachia Zammit (fol. 35); tal-periti teknici (fol. 58) u tal-konvenut fol. 66, u dawn issostnu dak allegat mill-appellanti.

Illi din ma hijiex kwistjoni ta' semplici apprezzament ta' provi, li tista' ssir minn din il-Qorti kemm-il darba jirrizulta li kien hemm zball manifest fl-apprezzament tal-istess li pregudika parti, izda wkoll li t-termini tal-kuntratt *ut sic* ma gewx ikkunsidrati fis-sinifikat vera u proprja taghhom, inkluz il-punt li l-oggett tal-kera kien fond li kellu jigi mibni mill-gdid mill-inkwilini bil-kunsens tas-sidien u hekk fil-fatt sar u ghalhekk dan l-aggravju qed jigi milqugh.

Illi dwar it-tieni aggravju, *in vista* ta' dak li gie appena deciz dan l-aggravju huwa wkoll ben fondat u dan ghaliex ma jidhirx li saru alterazzjonijiet wara li l-fond inbena l-ewwel darba u b'hekk dan huwa bizzejjed sabiex dan it-tieni aggravju jigi milqugh; fit-tieni lok ghall-grazzja tal-argument biss ma jirrizultax li l-allegati alterazzjonijiet anke kieku sehhu ma humiex dawk konsentiti skont il-gurisprudenza konstanti kif spjegata fis-sentenza **"Catherine Genovese et vs Francis Schembri"** (A.I.C. (PS) – 16 ta' Dicembru 2002) ghaliex dawn kieku jigu koncessi biss bhala argument li saru wara li inbena l-fond kienu parzjali, mhux ta' importanza kbira, ma biddlux id-destinazzjoni tal-fond, u ma ppregudikawx is-sid. B'hekk dan l-aggravju qed jigi milqugh.

Illi dwar it-tielet aggravju huwa wkoll ben sostnut ghaliex jirrizulta li minkejja li gie mibni l-fond u allura kien hemm l-ambjenti kif attwalment huma llum l-istess inkwilini baqghu jircievu l-kera sa 40 sena wara u ghalhekk kien hemm accettazzjoni tacita da parte tas-sidien. Din il-Qorti qed tafferma li l-fond gie mibni mill-ewwel b'dak il-mod u dan allura sar kif stipulat bil-kuntratt bil-kunsens tas-sidien; izda anke kieku ghall-grazzja tal-argument jinghad li ma kienx hekk, xorta waha jidher li s-sidien approvaw l-istess allegati u suppost alterazzjonijiet, ghaliex konxji ta' dak li kien hemm baqghu jaccettaw il-kera almenu ghal 40 sena shah.

Illi dan l-agir tas-sidien jimporta rinunzja ta' kull dritt li setgha kellu fir-rigward, ghaliex kien hemm accettazzjoni tal-kera tas-sidien meta kienu konxji tal-istat tal-fond, u tali inazzjoni ghal tali tul esegerat ta' snin, tikkostitwixxi akkwiexxenza jew ghall-anqas tolleranza (**"Calcidon Vella et vs Michael Gauci et"** (A.I.C. (PS) – 1 ta' Dicembru 2004); **"Rosina Ciappara et vs Giovanni Grech"** (A.C. – 6 ta' Dicembru 1994); **Vol. XLVI.i.339; Vol.XLVIII.i.55; Vol. XLI.i.29; Vol. XXXIV.i.164).** B'hekk dan l-aggravju qed jigi milqugh ukoll.

Illi dwar l-inkonsistenza fix-xhieda tas-sidien, tenut kont dak li nghad dwar apprezzament ta' provi minn din il-Qorti,

jirrizulta li dan ukoll huwa fondat fl-ewwel lok ghaliex kif inghad l-fond huwa fl-istess stat kif kien mibni mill-inkwilini bil-kunsens tas-sidien u skont l-iskrittura datata 26 ta' Dicembru 1944. Kien oneru tas-sidien li jippruvaw dak li allegaw izda dan ma sarx allura japplika l-principju *"actor non probant reus absolvitur".* B'hekk dan l-aggravju qed jigi milqugh u dan iwassal sabiex l-appell principali jigi milqugh kollu u ghalhekk id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fejn din kienet laqghet it-talba tas-sidien ghar-ripresa tal-fond qed tigi riformata fis-sens li tali talba mhux qed tigi milqugha.

Illi dwar l-appell incidentali jinghad li skont il-kuntratt tat-28 ta' Lulju 1981 kull ma sar kien li l-post beda jigi amministrat minn Joseph Farrugia, izda l-inkwilini baqghu l-istess u l-gurisprudenza hija fis-sens li l-kerrej jista' jiggestixxi l-fond permezz ta' haddiehor jew jassocja ruhu ma' haddiehor fil-gestjoni tieghu purche' l-kerrej jibqa' l-istess (**"Carmen Sammut vs John P. Debono"** (A.I.C. (PS) – 18 ta' Mejju 2005); **"Carmelina Scicluna vs Paul Farrugia"** (A.I.C. (PS) – 7 ta' Dicembru 2005; **"John Portelli et nomine vs Guzeppi Cordina et"** – A.C. – 29 ta' April 1996). Hawn jinghad li l-posizzjoni hija iktar cara ghaliex l-amministrazzjoni baqghet fdata f'wiehed mill-kerreja stess u f'dan il-kuntest il-Bord kien car u preciz dwar dak li sostna f'dan ir-rigward. B'hekk l-appell accidentali qed jigi michud.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi, billi fil-waqt li tilqa' r-risposta tal-appellanti datata 23 ta' Jannar 2012 ghall-appell incidentali tal-appellati datat 29 ta' Dicembru 2011, u tichad l-appell incidentali tal-appellati kollha datat 29 ta' Dicembru 2011, izda filwaqt li tichad ir-risposta tal-appell tal-appellati datata 29 ta' Dicembru 2011, tilqa' l-appell interpost mill-appellanti fir-rikors tal-appell taghhom datat 6 ta' Dicembru 2011 inkwantu l-istess huwa konsistenti ma' dak hawn deciz, b'dan li din il-Qorti qed tirriforma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-**

ismijiet premessi "L-Eccellenza Tieghu t-Tabib Dottor Alexander Cachia Zammit et vs Carmelo Farrugia et" datata 7 ta' Jannar 1998 fis-sens li fil-waqt li tikkonfermaha f'dik il-parti li fiha l-Bord li Jirregola l-Kera cahad l-ewwel kawzali mressqa mir-rikorrenti fir-rigward tas-sullokazzjoni, tirrevokaha u thassarha f'dik il-parti fejn giet milqugha t-tieni kawzali rikorrenti dwar l-alterazzjoni u l-ksur konsegwenzjali tal-kondizzjonijiet tal-kirja, u konsegwentement tilqa` l-eccezzjonijiet tal-intimati/appellanti u b'hekk tichad it-talbiet kollha rikorrenti/appellati.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi nkluz tal-appell u tal-appell incidentali kontra r-rikorrenti appellati.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------