BORD LI JIRREGOLA L-KERA (MALTA)

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

Rikors nru. 12/2006/1

Josephine Mary sive Joyce Cachia (ID 628527M)

vs

Mario Mazzola (ID 807854M) u martu Cynthia Mazzola (ID 3141A)

Illum, 14 ta' Lulju 2016

Il-Bord,

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi r-rikorrenti tikri lill-intimati l-flat bin-numru mitejn tlieta u erbghin B (243B), Peer Gynt, Triq it-Torri, Sliema versu l-kera ta' tnejn u tletin liri Maltin (Lm32) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss fl-10 ta' Gunju, 2006.

Illi l-intimati, minghajr l-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti, ghamlu tibdil u alterazzjonijiet strutturali estensivi fl-imsemmi fond.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord jawtorizzaha tiehu lura l-pussess tal-imsemmi fond u ghalhekk jiffissa zmien perentorju ghall-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk:

Illi, mhux minnu illi l-intimati ghamlu tibdiliet u alterazzjonijiet strutturali estensivi fl-imsemmi fond.

Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju mhux minnu illi l-intimati ghamlu tibdiliet u alterazzjonijiet strutturali minghajr l-awtorizazzjoni tar-rikorrenti.

Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju mhux minnu illi l-intimati ghamlu tibdiliet u alterazzjonijiet strutturali li jaghtu lok ghall-izgumbrament kif mitlub, u li ghalihom kien necessarju il-kunsens tas-sidien.

Ghar-ragunijiet suesposti l-esponenti umilment jissottomettu illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-21 ta' Gunju 2013;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimati tat-02 ta' Lulju 2013;

Ra illi fis-seduta tad-19 ta' Novembru 2015, il-partijiet iddikjaraw li se jistriehu fuq in-nota ta' sottomissjonijiet gia prezentati u l-kawza thalliet ghas-sentenza quddiem il-Bord diversament presedut.

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitolbu l-izgumbrament ta' l-intimati minhabba alterazzjonijiet strutturali estensivi mhux awtorizzati. L-intimati jichdu dawn l-allegazzjonijiet u jghidu li kwalunkwe alterazzjonijiet li saru huma reversibbli.

Illi l-Bord ghandu quddiemu zewg verzjonijiet dijametrikament opposti u wara li l-provi prodotti jigu analizzati bir-reqqa, l-bilanc ta' l-istess jaqa' fuq l-aktar verzjoni kredibbli u fuq min mill-kontendenti huwa l-aktar kredibbli.

Illi r-rapport peritali tal-Periti Membri tal-Bord, a folio 55 tal-process, jiddeskrivi x-xogholijiet li saru u jghid li x-xogholijiet huma ta' natura kosmetika u huma reversibbli bi ftit spejjez, hlief fejn inqala' l-hajt. Ir-rapport ikompli jghid: "Fuq kollox dejjem, bi spejjez aktar, anke z-zewgt

ikmamar li gew imniffda jistghu jergghu jigu separati kif kienu qabel". Illi ghalhekk il-kontestazzjoni li jrid jinvestiga l-Bord, hija dwar it-tnehhija ta' dan il-hajt. Illi ma hemmx dubju li dan huwa bdil strutturali ta' certu entita', li bidel ukoll l-ambjenti tal-fond mertu tal-kawza minn wiehed tradizzjonalment imqassam fi kmamar ghal wiehed open plan u b'xehta moderna. Dan kif jinghad ukoll mir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti u l-familjari taghha, zewgha kif ukoll binha, jichdu kategorikament li taw il-kunsens taghhom sabiex jitnehha dan il-hajt u isiru t-tibdiliet strutturali li saru. Jghidu wkoll li dan it-tibdil ikkawza konsenturi fil-fond sovrastanti li jappartjeni wkoll lir-rikorrenti. Il-bajjad li kien imqabbad sabiex jaghmel xoghol ta' manutenzjoni fl-imsemmi fond, fix-xhieda tieghu a folio 40 et sequitur tal-process jghid li bejn ix-xquq li tfaccaw kienet tidhol "hxuna ta' ten cents". Jghid ukoll x'hin ittawwal isfel ra li kienu saru xi xogholijiet u cioe' tnehha dak il-hajt. Ir-rikorrent jispjegaw ukoll li fuq l-imsemmi fond hemm erba' sulari ohra bini.

Illi ghalhekk kwalunkwe xogholijiet li kienu se jsiru, sabiex wiehed jahdem bil-ghaqal, kellhom isiru taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' Perit. Illi l-intimati jghidu li nkarigaw Perit imma ma gabu l-ebda prova dwar dan.

Mill-provi prodotti jirrizulta wkoll illi x-xogholijiet saru fis-sena elfejn u erbgha (2004).

L-intimati ma jichdux li saru l-imsemmija xogholijiet. Pero jghidu li dawn kienu awtorizzati u kellhom il-kunsens tar-ragel tar-rikorrenti. L-ewwel nett wiehed irid jaghmel distinzjoni bejn ir-rikorrenti u zewgha stante illi l-proprjetarja u cioe' s-sid tal-fond hija r-rikorrenti. Fit-tieni lok biex jippruvaw tali kunsens l-intimati qed jaqghu fuq kunsens li skond huma

inghata fl-1985, meta saru x-xogholijiet kosmetici l-ohra deskritti fir-rapport peritali, u cioe kwazi ghoxrin sena qabel sar dan it-tibdil strutturali. In oltre dak iz-zmien ir-rikorrenti kienet ghada mhix is-sid wahedha ta' l-imsemmi fond.

Illi l-intimat jghid li dak iz-zmien kien nehha l-bieb li kien jifred iz-zewgt kmamar u ghamel hnejja. Issa fis-sena 2004 nehha l-hnejja u fetah il-hajt kollu u ghamel travu.

Illi huwa tassew inverosimili li fl-1985 l-intimati gabu l-kunsens ukoll biex jifthu hnejja u fil-fatt fethu hnejja fl-imsemmi hajt. Wiehed jistaqsi wkoll la diga' kien hemm hnejja xi bzonn kien hemm li ssir fetha akbar u jitnehha l-hajt kompletament. In oltre in vista, li jekk qatt kien inghata kunsens, kienu ghaddew tant snin minn dak il-kunsens, u cioe' ghoxrin sena, kif l-intimati ma regghux talbu l-kunsens biex titnehha l-hnejja u jitnehha l-hajt kompletament, tenut kont ukoll il-bini sovrastanti.

Illi mir-ritratti markati JC1 sa JC3, esebiti a folio 105 sa 107 tal-process, tirrizulta l-entita' ta' dan it-tibdil strutturali. Mhux biss izda fir-ritratt JC3 jidher it-travu tal-hadid imqabbad go hajt li fuq naha tieghu hemm ukoll hnejja miftuha, liema hnejja tidher ukoll fir-ritratt JC2. Illi ghalhekk il-verzjoni ta' l-intimati ma tregix stante li l-hnejja ghadha hemm. Dan qed jinghad fid-dawl tad-deskrizzjoni tal-fond moghtija u cioe' li jikkonsisti fi kmamar, liema deskrizzjoni ma gietx kontestata mill-intimati.

Illi pero' l-gurisprudenza tal-Qrati taghna wessghat it-tifsira ta' tibdiliet strutturali li jistghu jsiru minghajr ma jkun rikjest il-kunsens u l-awtorizzazzjoni tas-sid. Fid-dawl ta' tali gurisprudenza u fid-dawl ta' dak dikjarat mill-Periti fir-rapport taghhom u cioe' li dan it-tibdil strutturali

għalkemm b'aktar spejjez huwa reversibbli, l-Bord jiddikjara li fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz odjern, l-intimati ma kinux jehtiegu l-awtorizzazzjoni u l-kunsens tas-sid sabiex jaghmlu tali tibdiliet strutturali.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur