BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 142/2010

Jane Rocco

vs

Victor Zammit u b'digriet tad-19 ta' Novembru 2015 jizdiedu l-kliem "u ghan-nom ta' Target Furniture Ltd."

Illum, 13 ta' Lulju 2017,

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

> Illi l-intimat jikri minghand l-esponenti l-fond numru 27, Qormi Road Marsa, maghruf bhala Liverpool Bar.

Illi l-intimat niffed il-fond mikri lilu ma' fond iehor li jappartjeni lil terzi li ghandu l-indirizz 25, Qormi Road, Marsa.

Illi l-imsemmija alterazzjonijiet strutturali saru minghajr il-kunsens u kontra l-volontà tal-proprjetarja u ghalhekk saru illegalment.

Illi l-esponenti trid tiehu l-post taghha lura ghaliex ma taqbilx mat-tniffid tal-post, liema xogholijiet saru minn wara daharha.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimat Victor Zammit jizgumbra mill-fond 27, Qormi Road, Marsa u jirritorna l-pussess tal-post lill-esponenti fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat, u dan fl-istat li kien qabel ma gie mniffed minnu ma' proprjetà ta' terzi minghajr il-kunsens taghha.

Ra ukoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

Illi huwa minnu li l-intimat jikri minghand l-esponenti l-hanut 27, Qormi Road, Marsa, bil-kera ta' Lm2.30 ekwivalenti ghal €5.36 skont skrittura tas-17 ta' Marzu, 1986, Dok. VZ1 fil-process.

Illi mhux minnu illi l-post huwa mniffed ma' post iehor stante illi llum il-fond li kien imniffed mieghu reggha gie mbarrat bil-gebel u ghalhekk m'hemm l-ebda access ghal fond minn fond iehor.

Illi mhux minnu illi ghax il-post gie mniffed, b'hekk l-intimat kiser il-kundizzjonijiet lokatizji u dan stante li ghalkemm il-kerrej ma jistax jaghmel tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid, skont l-artikolu 1653 tal-Kodici Civili, giet dejjem interpretata fis-sens li l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet

purche' jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu neccessarji jew utili ghat tgawdija tal-post u jista' l-post jigi rippristinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni (*vide* Vol. XXIX – Part 2 – Page 681 *Cachia Zammit Randon vs. Mifsud Bonnici – Deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili – 17 ta' Ottubru, 1935,* – Vol. XXV – 1 – 206 – *Rutter Giappone vs. Strickland – Deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Gunju, 1922;* XXIX – II – 680 – *Azzopardi vs. Tabone – Deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Ottubru, 1935;* XXVII – I – 156 – *Grech vs. Gauci – Deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' Mejju, 1953;* XLV – I – 76 – *Galea vs. Grech – Deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-4 ta' April, 1961;* XLIX – I – 270 – *Stilon De Piro vs. Falzon – Deciza mill-Qorti ta' l-Appell Civili fil-5 ta' Marzu, 1965, George Cachia vs. Manduca – Deciza fis-26 ta' April, 1971, Magro vs Mizzi – Deciza mill-Qorti ta' l-Appell Civili fit-22 ta' Jannar, 1971, M Scerri vs. D. Mifsud – Deciza mill-Qorti ta' l-Appell Civili fis-6 ta' April, 1973;* Sentenza deciza mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri: *Agnes Borg et vs. Gino Tabone – deciza fil-11 ta' Marzu, 1986;* Ara wkoll *Baudry Lacantinerie Della Locazione – Pagna 440 u Pacifici Mazzoni Della Locazione – Pagna 216, Laurent – Diritto Civile – XXV253, Duranton – Lib. IIP. Tit. VIII – para, 97, Ricci – Diritto Civile Vol. XII – No. III;*

Illi fil-kaz in ezami, il-ftuh ta' bieb bejn zewg fondi mikrija m'ghandux jikkreja pregudizzju lir-rikorrent kif stabbilit bil-fuq imsemmija gurisprudenza, stante illi fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni l-bieb li infetah ikun jista' jinghalaq mill-inkwilin gja la darba z-zewg fondi ossia l-fond mikri mir-rikorrent lill-intimat u l-fond l-iehor mikri minn terzi jistghu jinghalqu fit-

terminazzzjoni tal-kirja biss bil-volonta' ta' l-istess intimat u ta' hadd iktar u ghalhekk ma jistax ikun hemm pregudizzju lis-sid bil-ftuh ta' dan il-bieb gja la darba kollox jista' jigi rippristinat fl-istat li kien qabel ma nfetah dan il-bieb.

Illi ghalhekk fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni ma jistghux jinqalghu diffikultajiet serji minhabba terzi dwar l-eghluq ta' l-istess bieb infetah li jista' dejjem jinghalaq meta jrid l-istess inkwilin intimat f'din il-kawza u ghalhekk fuq l-iskorta tal-gurisprudenza u l-awturi fuq imsemmija, t-talbiet tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond 27, Qormi Road, Marsa u ta' l-izgumbrament ta' l-intimat mill-istess fond ma jissusstistux la fil-fatt u lanqas fid-dritt, iktar u iktar issa li kull fetha inghalqet.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom gja la darba dawn il-principji ilhom stabbiliti mill-gurisprudenza taghna ghal ghexieren ta' snin u ghalhekk din il-kawza giet intavolta bla bazi legali, frivolozament u abbuzivament ghax il-principji fuq elenkati ilhom jigu addottati minn dawn il-Qrati.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tad-09 t'Awwissu 2016.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tat-18 ta' Novembru 2016.

Sema' sottomissjonijiet ulterjuri orali tal-partijiet fis-seduta tad-19 ta' Jannar 2017.

Ra illi fis-seduta tad-19 ta' Jannar 2017 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qeghda titlob ir-ripreza tal-fond minhabba illi l-fond gie mniffed mill-intimat ma' proprjetà ta' terzi minghajr il-kunsens taghha.

Illi l-intimat jeccepixxi illi tali tniffid huwa permess mil-ligi peress illi l-fond jista' jigi ripristinat facilment fit-tmiem tal-kirja billi l-apertura li saret fil-hajt tigi mbarrata mill-gdid.

Illi fl-ewwel lok, fir-rigward tal-verbal tas-seduta tal-24 ta' Novembru 2014, il-Bord jordna komunika tieghu lill-Kummissarju tal-Pulizija sabiex l-allegazzjonijiet li saru mir-rikorrenti jigu nvestigati skont il-ligi.

Illi fit-tieni lok, jibda biex jinghad illi l-kawza ma hija msejsa fuq l-ebda kawzali ohra hlief dik tal-bdil strutturali u ghalhekk kwalunkwe provi li ngabu li jistghu jkunu relevanti ghall-kawzali ohrajn ma jistghux jigu kunsidrati mill-Bord, stante li l-Bord ghandu quddiem biss din il-kawzali tal-bdil strutturali konsistenti mit-tniffid tal-post.

Illi kif inhu gia ben stabbilit fil-gurisprudenza taghna tibdil strutturali li jista' jerga' jigi ripristinat fit-tmiem tal-kirja ma ghandux iwassal ghad-dekadenza tad-dritt tal-inkwilinat, u lanqas ma ghandu jintuza bhala mezz li permezz tieghu s-sid jiehu lura l-pussess ghad-detriment tal-inkwilin.

Illi fil-fatt il-fond gie ripristinat fil-mori tal-kawza ghaliex l-apertura giet imbarrata mill-gdid bil-gebel. Dan kif jirrizulta wkoll mir-rapport tal-periti teknici membri tal-Bord a folio 21 et sequitur tal-process.

Illi in oltre, ma giet esebita l-ebda skrittura tal-lokazzjoni u ghalhekk ma jirrizultax li kien hemm xi divjet specifiku dwar tibdiliet strutturali.

Illi l-gurisprudenza dwar din il-kawzali u kif u meta tista' tirnexxi u kif u meta l-inkwilin huwa permess jaghmel tali tibdiliet strutturali hija ampja u ben stabbilita u ghalhekk ikun inutli li l-Bord joqghod jerga' jikkwota sentenzi ben maghrufin.

Ghaldaqstant il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur