BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 88/2013

Adrian Calleja (ID 405563M) bħala mandatarju ta' ommu Maronna Calleja (137933M) kif debitament awtorizzat permezz ta' prokura tas-7 ta' Mejju 2012

vs

Mary Cutajar

Illum, 13 ta' Lulju, 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi omm l-esponenti Maronna Calleja tikri il-fond Appartament numru 1, 94, Melita Street, Valletta lill-intimata Mary Cutajar versu l-kera ta’ €233 fis-sena pagabbli kull l-ewwel tas-sena.

Illi l-esponenti huwa mandatarju ta’ ommu Maronna Calleja u dan kif debitament awtorizzat permezz ta’ prokura ġenerali tas-7 ta’ Mejju 2012 li kopja tagħha qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok A.

Illi l-intimata għamlet diversi xogħolijiet u bidliet strutturali fil-fond in kwistjoni fejn hija waqqgħet il-ħajt li kirn jiddividi il-washrrom li tifforma parti mill-fond in kwistjoni minn ma washroom proprjeta ta’ terzi li hija mikrija lill-terzi, u b’dan dawn iż-żewġt ikmamar li huma proprjeta’ ta’ sidien differneti u jifformaw parti mill-fond mikrija lill-inkwilini differenti saru kamra waħda li llum tifforma parti mill-fond proprjeta’ ta’ terzi ossija l-appartament 3 fl-istess blokka, gawdut minn inkwilini ta’ terzi proprjetarji.

Illi dan huwa dannu għall-istess rikorrenti, stante illi hija b’dan it-twaħħil ta’ din il-kamra ma’ proprjeta’ ta’ terzi, ppreġudikat id-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti fuq din l-istess kamra u għalhekk ikkawżat danni inġenti lill-istess rikorrenti.

Illi apparti minn hekk ma din il-kamra ġiet mibnija ukoll kamra oħra, liema kamra ġiet mibnija mingħajr il-permessi neċċessarji kif ukoll qegħda tuzurpa parti mill-bejt li huwa kemm proprjeta tar-rikorrenti nomine u tas-sidien l-oħra tal-fondi fil-blokka ta’ appartamenti.

Illi minkejja illi l-intimata ġiet interpellata permezz ta' ittra uffiċjali tal-11 ta' Lulju 2013 hawn annessa u mmarkata Dok B sabiex tezegwixxi dawk ix-xogħolijiet kollha neċċessarji sabiex tirriprestina il-fond fl-istat li kien fih meta bdiet il-lokazzjoni din xorta waħda baqgħet inadempjenti.

Illi l-bini ta' din il-kamra fuq il-bejt, qatt ma kien konsentit mir-rikorrenti nomine u saret ad insaputa tagħha u tal-mejjet żewgha, tant illi huma lanqas ma kienu jafu illi ma nħarġux permessi għal istess kamra u saru jafu biha biss fl-10 ta' Novembru, 2011 meta r-rikorrenti nomine mar jinspezzjona l-fond.

Illi dan il-bini, ġja la darba m'huwiex konsentit jammonta għal tibdil strutturali tal-fond u jikser il-kundizzjonijiet lokatizji, oltre' l-fatt illi ma nġabux il-permessi neċessarji tal-MEPA, dan qed jikkawża ħsara lill-istess mittenti, tant illi huma ma jkunux jistgħu japplikaw għal bini ta' sulari oħra, jew tibdil strutturali ma l-istess MEPA qabel ma jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom skond il-liġi, kif ukoll jistgħu jiġu preġudikati mill-istess MEPA u mis-sidien oħra ta' l-istess blokka ta' l-użurpazzjoni tal-kamra tal-bejt fuq imsemmija, meta din hija proprjeta' komuni ma' terzi proprjetarji fl-istess blokk.

Illi l-intimata, konsewgwentement, qegħda tagħmel użu ħażin mill-fond lilha lokat u in oltra' qegħda tikkawża ħsarat inġenti lir-rikorrenti b'dan it-tali użu ħażin u b'dan il-bini llegali ta' struttura il-legali fuq il-blokka in kwistjoni, apparti illi t-teħid ta' kamra oġra fuq il-bejt li ġiet annessa ma' proprjeta' ta' terzi fil-pussess ta' terzi inkwilini.

Għaldaqstant l-esponenti qiegħed jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex prevja kwalisijasi dikjarazzjoni li jidirlu xierqa u opportuna jogħġbu dan l-Onorabbli Bord jordna ir-ripreza tal-fond Appartament 1, 94, Triq Melita, il-Belt Valletta lokat lill-intimata minħabba ksur tal-pattijiet lokatizzji kif naxxenti mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat lilha minn dan il-Bord u taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu xieraq u opportun.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li minn issa ingunta in subizzjoni.

Ra illi l-intimata preżentat risposta fejn qalet hekk:

Illi t-talbiet huma nfondati fil-fatti u fid-dritt peress li dak li fuqu huma bażati t-talbiet, mhux previst mill-liġi li jagħti tali drittijiet.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tas-06 ta' Frar 2018.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata tas-26 ta' Marzu 2018.

Sema' s-sottomissjonijiet ulterjuri tal-partijiet fis-seduta tas-17 t' April 2018.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghda titlob ir-ripreza tal-fond u l-izgumbrament tal-intimata minhabba tibdil strutturali minghajr il-kunsens tas-sid u konsegwenti hsarat u danni ghad-detriment tas-sid.

L-intimata teccepixxi illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li dak li fuqu huma bażati t-talbiet, mhux previst mill-liġi li jagħti tali drittijiet.

Il-Ligi applikabbli u l-Gurisprudenza

Dwar tibdil strutturali dejjem inghad mill-Qrati li ghalkemm 'prime facie' jista' jidher, illi l-kerrej skond l- artikolu 1564(1), minghajr il-kunsens tas-sid ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-post lilu mikri, b'mod assolut, it-tifsira ta' l-artikolu m'ghandhiex tkun hekk ristretta. Fuq it-taghlim ta' awturi bhal BAUDRY LACANTINERIE, LAURENT, DURANTON, PACIFICI MAZZONE u MERCADE' l-istess Qrati sostnew li l-kerrej jista' minkejja li ma jkollux il-kunsens tas-sid jaghmel tibdiliet li:

(1) ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ossija mhux ta' importanza straordinarja.
(2) ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew prezunta tal-kirja.
(3) Ma jippregudikawx il-jeddijiet tal-proprjeta', l-aktar ghal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-fabbrikat.
(4) Jistghu jigu mnehhija fit-tmiem tal-kirja u hekk il-fond ikun jista' jigi kif kien qabel.
5) Ikunu mehtiega jew ta' bzonn ghat-tgawdija tal-fond.

Il-Bord ghalhekk qieghed jaghmel enfasi fuq tali tifsira minn gurisprudenza dwar tibdil strutturali, hsara lis-sid u ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja:-

> " Ghalkemm skond il-ligi l-kerrej matul il-kirja ma jistax jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il- kunsens ta'sid il-kera, id-dispozizzjonijiet rilevanti tal-ligi fis-sens li l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet, purche' jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jitbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tal- proprjetarju u specjalment in kwantu ghas-solidita tal-bini, u meta dawn l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghat-tgawdija tal-fond , u dan ikun jista' jigi ripristinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni **(Appell Civili 'Grech vs Gauci' 1/5/53 Vol XXXVII-I-156).**
>
> "Il-gurisprudenza, anke aktar ricenti, taccetta bhala nnovazzjonijiet u modifikazzjonijiet li l-inkwilin hu permess li jesegwixxi fil-fond lokat .... anke xogholijiet strutturali li jigu kkwalifikati bhala straordinarji **('Vassallo vs Muscat', P.A. 25/3/1994 per J. Said Pullicino).**
>
> "Is-subinciz (a) ta' l-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 jipprovdi li l-Bord jista' jawtorizza lis-sid li jirriprendi l-pussess tal- fond jekk il-kerrej "ikun ghamel hsara hafna fil-fond". Frazi din li ...... giet interpretata estensivament mill- gurisprudenza ...... li hi konkordi li sabiex is-sid jizgombra kerrej wara allegazzjonijiet ta' hsarat fil-fond irid jissodisfa lill-Qorti li dawn il-hsarat saru mill-kerrej. Naturalment dan ma jfissirx illi trid issir il-prova ta' azzjoni dannuza attiva da parti ta' l-inkwilin, imma hu bizzejjed li jigi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover fuqu impost li jiehu hsieb tal-fond lilu lokat 'ut bonus pater familias', naturalment dejjem fil-

> parametri ta' l-obbligi mposti bil-ligi fuq l-inkwilin ...... Il-gurisprudenza hi konkordi li d-danni jridu jkunu gravi biex il-Qorti tittermina l-kirja kurrenti jew biex il-Bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja.
>
> Il-hsarat jridu jkunu hafna u hi l-kelma 'hafna' li ghanda tigi valorizzata u definita. Terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll necessarjament miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur" **(Darmanin vs Galea et." Appell mill-Bord, 24/4/1998.)**

Dawn il-kuncetti gew ben diskussi fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell **Genovese vs Schembri 16/12/2002** fejn il-Qorti dahlet fid-dettal dwar il-gurisprudenza applikabbli kif ukoll is-sentenza **'Grech vs Falzon et' deciza mill-Bord fis-26 ta' Settembru 2000:**

> "Il-ligi specjali fil-Kapitolu 69 fl-artikolu 9 (a) tikkonsidra dwar meta l-inkwilin 'xort'ohra ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri.' Dawn il-kundizzjonijiet neccessarjament huma dawk li jew johorgu mill-ftehim tal-kiri bejn il-kontraenti jew johorgu 'ex lege'. Dawn il-kundizzjonijiet kellhom jigu nterpretati skond ir-regoli ta' l- interpretazzjon ital-kuntratti u hu inkoccepibbli li wiehed iqies li jista' jkun hemm interpetazzjoni wiesgha jew ristrettiva fejn si tratta ta' l-esekuzzjoni tal-kondizzjonijiet ta' kuntratt. Kundizzjonijiet dawn li jew jkunu gew esegwiti ma jkunux." (Agius pro et noe vs Mifsud; Appell mill-Bord, 20/11/1998, ara wkoll 'Stivala vs MTS Limited, Appell Mill-Bord, 18/6/1998).

Skond il-Pacifici Mazzoni (Codice Civile Italiano, Trattato delle Locazioni, 6a Ediz. 1900, parte 1, Cap. V, Sez 11, pagna 194, para 16) imsemmi mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Civili) fis-sentenza 'Farrugia vs Murgo', 29/4/1996:

> "Se il conduttore manchi all'obbligazione di servirsi della casa locata da buon padre di famiglia o per l'uso determinato nel contratto, o presunto secondo le circostanze, il locatore ha il diritto di domandare che la cosa locata sia riparata e rimessa nel suo pristine stato, che siagli risarcito ogni danno, che sie rimosse le cause di questo, e finalmente che sia dichiarato sciolto il contratto."

Mela minn hawn jidher li x-xoljiment tal-kirja hija l-ahhar misura f'idejn il-lokatur.

> "Biex l-alterazzjonijiet strutturali jkunu jikkostitwixxu 'hsara' hafna fil-fond 'a tenur' ta' l-artikolu 9 (a) tal- Kapitolu 69 m'hemmx ghalfejn li l-fond ikun proprju protett minhabba l-antikita' tieghu. Il-kerrej jista' jevoka dik il-hsara kontemplata mic-citat artikolu u li tintitola lis-sid li jitlob lura l-pussess tal-fond jekk, l-alterazzjonijiet ikunu tali li jhassru bini li jkollu ton u grazzja partikolari u dak li jissejjah karattru ...." (**'Zammit et vs Mizzi' Appell Civili 27/2/1996**).

> "Jispetta lir-rikorrenti li jippruvaw tali hsarat, u din il-prova ghandha ssir indipendentament mir-rizultanzi tal-perizja teknika" (**Appell Mill-Bord, "Bugeja vs Mercieca"**, 3/12/1999).

Dwar il-periti tal-Bord u xi provi jistghu iressqu l-partijiet l-Bord jaghmel referenza shiha ghas-sentenza 'Vella vs Azzopardi et' Appell Mill-Bord, 10/1/2000) li dahhlet fil-fond dwar dan. Il-Bord hu marbut meta l-periti jaqblu bid-decizjoni taghhom fuq affarijiet teknici. Fl-istess hin irid jisma' x-xhieda anke meta jigi pprezentat rapport. Fuq xhieda l-Bord irid juza d-diskrezzjoni tieghu u jassigura smiegh xieraq. Is-sentenza irid jaghtiha hu skond il-kuxjenza u l-haqq.

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Minn ezami tar-rikors promotorju jirrizulta illi r-rikorrenti tibbaza it-talba taghha kontra l-intimata ghal fini ta' ripreza u zgumbrament tal-fond mikri lilha fuq allegat ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja in konsegwenza ta' tibdiliet strutturali fil-fond lokat li tghid li saru ad insaputa taghha u bla permess ta' l-awtoritajiet kompetenti.

In risposta, l-intimata tghid li t-talbiet huma infondati ghaliex tali xogholijiet ma kienux tali li jwasslu ghar-ripreza tal-fond lokat.

Mill-gurisprudenza citata mill-Bord stess u minn decizjonijiet ohrajn li nghataw mill-Qrati u Tribunali nostrali jirrizulta pacifiku li kerrej, anke jekk ma jkunx ottjena l-permess tas-sid (haga dejjem desiderabbli imma mhux dejjem possibli) jista' jaghmel innovazzjonijiet fil-fond mikri basta li dawn ikunu ta' natura parzjali u mhux ta' importanza kbira (ara wkoll Vol. XXIX-2-680).

Il-Qrati taghna gustament evolvew il-ligi tal-kera rigward id-doveri tal-kerrej fis-sens li tawh il-fakolta' anke li jaghmel ameljoramenti fl-immobbli lokat anke ta' natura straordinarja bhal ma hija per ezempju erezzjoni ta' kamra tal-banju li llum hija rekwizit sine qua non f'kull fond ta' abitazzjoni.

In linea generali ghalhekk hija illi mhuwiex assolut il-principju illi fejn si tratta ta' alterazzjonijiet huwa dejjem necessarju 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).

Illi fuq mill-provi prodotti, t-talbiet tar-rikorrenti jfallu fuq diversi binarji:(1) Ma hemmx dubju li x-xogholijiet lamentati kien ilhom li saru snin twal u saru fiz-zmien meta l-blokk kollu kien ghadu indiviz bejn ir-rikorrenti u hutha. dan jirrizulta mix-xhieda tal-konjugi Seychell li jokkupaw l-appartament numru 3 li mieghu allegatament giet imniffda l-washroom tal-appartament numru 1 u cioe' tal-fond mertu tal-kawza. (2) F'dak iz-zmien il-blokk kien amministrat f'isem kulhadd mill-Perit Rene' Buttigieg li l-intimata u l-istess Seychell isostnu li mhux biss kien

jaf b'dawn it-tibdiliet izda wkoll kien mar jara il-post u "kien ghogbu". (3) Seychell u l-intimata jsostnu li sahansitra kienu hallsu elf u hames mitt Lira Maltin biex gabu l-kunsens tal-Perit Buttigieg li qal lil zewg l-intimata li ghandhom jitpoggew fi tlett envelopes, wiehed ghal kull wiehed mill-koproprjetarji. Ghalkemm ma saritx ircevuta, l-intimata u l-konjugi Seychell kienu konsistenti fix-xhieda taghhom dwar dan. (4) Ma ngabitx prova li fil-fatt ix-xogholijiet, u cioe it-tniffid, saru mill-intimata u mhux mill-konjugi Seychell. (5) skond l-istess rikorrenti l-washroom giet imniffda mal-appartament ta' Seychell u mhux tal-intimata. (6) Ir-rapport tal-Periti Teknici ma tantx huwa t'ghajnuna stante li ma nghatawx access izda jikkonkludi fic-car li m'ghadx hemm access ghall-washroom numru wiehed mill-bejt komuni ghax din giet mghaqqda mal-washroom numru 3. (6) Il-prova trid tingab b'mod pozittiv mir-rikorrenti u l-intimata mhix tenuta ggib prova negattiva. (7) Ma hemmx xogholijiet estensivi x'isiru fit-terminazzjoni tal-kirja sabiex il-fond jigi ripristinat ghajr li jerga' jittella' l-hajt biex il-kamra terga' tigi maqsuma fi tnejn u jerga' jinfetah il-bieb li kien jaghti access lill-washroom 1 ghall-partijiet komuni. (8) Minkejja li iben ir-rikorrenti sar jaf fl-2011 b'dawn ix-xoghlijiet, il-kawza giet istitwita fl-2013 u fil-frattemp il-kera baqghet tigi accettata. (9) Fir-rigward tal-kamra zghira li nbniet taht it-tarag fuq arja komuni mal-propjetarji l-ohra, il-proceduri mhumiex integri stante li qed isiru f'isem ir-rikorrenti biss. Ghandu jinghad ukoll li din tista' ukoll titnehha facilment fit-terminazzjoni tal-kirja jekk is-sidien hekk ikunu jridu.

Illi ghar-ragunijiet kollha fuq indikati u fid-dawl tal-gurisprudenza nostrana il-Bord ma jirrizultalux li t-tibdiliet li saru arrekaw dik il-hsara konsiderevoli jew irremedjabbli fil-fond lokat li hi ghab-bazi tar-raguni tar-ripreza fejn si tratta minn tibdiliet strutturali bhal fil-kaz in ezami. Ara **"Espedito Azzopardi -vs- Geraldo Spiteri", Appell, 2 ta' Novembru 1988.**

Illi ghalhekk mill-ezami ta' l-istess provi u in vista tal-gurisprudenza fuq din il-materja dan il-Bord ma jsibx li saret xi trasformazzjoni radikali u rriversibbli tal-fond.

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

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur